



TRIBUNALE ORDINARIO -MACERATA

NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

DEBITORE:

██████████

GIUDICE:

████████████████████

CURATORE:

Avv. Filippo Marangoni

AGGIORNAMENTO CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2022

TECNICO INCARICATO:

Roberto Silveti

████████████████████
██
████████████████████
████████████████████



La presente relazione costituisce un aggiornamento della precedente Relazione di stima redatta dal sottoscritto C.T.U., Arch. Roberto Silveti, e depositata in data 23.06.2020.

In data 02.08.2021 il sottoscritto è stato incaricato a mezzo pec (dal Curatore Avv. Filippo Marangoni e contestualmente autorizzato dal G.D. [REDACTED]) di integrare la suddetta Perizia con lo scopo di rimodulare i lotti e aggiornare il valore degli immobili interessati là dove ce ne fossero i presupposti, considerato il lasso di tempo trascorso dal deposito.

L'esigenza è di accorpate i vari beni oggetto di esecuzione nel minor numero di lotti possibile al fine di rendere più agevoli le operazioni di vendita.

Pertanto, tale elaborato integra ed aggiorna e, in parte, sostituisce il precedente in termini di formazione dei lotti e conseguente valore degli stessi, oltre che in riferimento ad alcune situazioni edilizie ed urbanistiche.



LOTTO 1 (ex Lotto 1)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - appartamento a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di **198,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è un appartamento situato in Via Buscalferri 3, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 18, Categoria A/2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri SNC, Caldarola, piano: T - 1, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.900,00

3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.900,00



LOTTO 2 (ex Lotto 2 e 3)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - Opificio + Uffici a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di **284,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è un opificio situato in Via Buscalferri, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 17, Categoria D/1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.066,00 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc, piano: T, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

A1 - tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **8,40** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.066,00 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc, piano: T, intestato a ██████████

B - Autorimessa a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)



L'immobile è un opificio situato in Via Buscalferri, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 19, Categoria C/6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 140 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc , piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

A - Opificio + Uffici

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	284,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :	€. 262.500,00

B – Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.900,00

3. AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato intero dei corpi:	€. 290.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 290.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 290.400,00



LOTTO 3 (ex Lotto 4, 5, 6 e 7)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - Appartamento a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **97,90** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è un appartamento posto al piano terra di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 2, P.T..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala interna, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 4,48 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a ██████████ ██████████ ██████████
- foglio 24 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1 - T - 2, intestato a ██████████ ██████████

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

A1 - Altro fabbricato, composto da Locale accessori , sviluppa una superficie commerciale di **8,40**

Mq, identificato con il numero Sub.2. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a ██████████ ██████████ ██████████

A2 - Altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **8,00** Mq, identificato con il numero Sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 4,48 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a ██████████ ██████████ ██████████

Si accede al Sub. 4 solo passando dal Sub. 2.

B - Appartamento a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **104,20** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (██████████)



L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 3, P1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 , scala interna, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1 - 1 - 2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

C - Autorimessa a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 5, PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada 1, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 11,21 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

D - Autorimessa a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 6, PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.36 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 6,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

A – Appartamento, A1 - Altro fabbricato, A2 - Altro fabbricato

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,40 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 69.495,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.373,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.373,75

B – Appartamento

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 63.960,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.990,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.990,00

C - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 22,00 m²
 Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²
 Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.530,00
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.382,50
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.382,50

D - Autorimessa

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 12,00 m²
 Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²
 Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.380,00
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.845,00
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.845,00

3. AGGIORNAMENTO PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONSIDERATA la *Dichiarazione di manifestazione di volontà* inviata al Commissario Straordinario per la Ricostruzione Sisma 2016

Inviata in data 22/09/2021 con Prot. n.37533

Livello Operativo Presunto: L4

Importo Presunto Intervento Edilizio: € 543.068,00

Ciò premesso, si ritiene di non poter determinare l'incremento del valore dell'immobile interessato in quanto, come si evince dalla scheda stessa, si tratta di *Livello operativo* e, conseguentemente, di *Importi* solamente ipotetici, ovvero di dati non oggetto di alcuna istruttoria da parte dell'Ufficio Ricostruzione.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato intero (1000/1000) dei corpi: € 154.365,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.591,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.591,25



LOTTO 4 (ex Lotto 8)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **307,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 7, sub. 3, 4, 5, 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala Interna. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a ██████████
- foglio 26 particella 7 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a ██████████
- foglio 26 particella 7 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 111 mq, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T - 1 - 2;, intestato a ██████████
- foglio 26 particella 7 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1 - 2;, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

A1 - altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **17,50** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a ██████████

A2 - altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **17,50** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a ██████████

B - Seminativo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

Il bene è un terreno situato in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 344.

Identificazione catastale:



- foglio 26 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 50, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia in pendenza.

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	357,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.490,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.490,50

3. AGGIORNAMENTO PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VISTA la Pratica Sisma 2016 del 27.11.2020, Rif. Domus - 490.40.20/2020/USR/6517 "RICHIESTA DI CONTRIBUTO PER RIPARAZIONE CON RAFFORZAMENTO LOCALE di EDIFICIO AD USO ABITATIVO CON RIFERIMENTO ALLA ORDINANZA COMMISSARIALE N.4/2016 e s.m.i."

VISTA la Verifica di Conformità Urbanistico-Edilizia rilasciata dal Comune di Cessapalombo in data 27.09.2021 Prot. 5288(ALLEGATO 1);

VISTO il DECRETO DEL DIRETTORE DELL'UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016 n.6356 del 04 novembre 2021 avente ad oggetto "Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione post sisma 2016 n. 100/2020. Conc. contributi e autor. assegnazione per edifici danneggiati dal sisma 2016. Immobile ubicato nel Comune di Cessapalombo, località Monastero, fg. 26, mapp. 7, € 138.198,41 [REDACTED] (ALLEGATO 2).

Riscontrato che il contributo concesso (su 327,52 mq) è pari ad € 138.198,41, considerato che una porzione dell'immobile (pari a circa 58,00 mq) posta al piano primo non è oggetto di contributo sisma, si reputa opportuno procedere ad un aggiornamento del valore dell'immobile oggetto di stima.

4. AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI PARTENZA (PRECEDENTE STIMA):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 221.490,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 221.490,50



AGGIORNAMENTO:

Consistenza intervento SISMA mq	327,52	Valore €/mq	575,30	Valore €/mq + 30% circa	750,00	Valore di Mercato porzione intervento SISMA	245.640,00
Consistenza NON oggetto di intervento Sisma mq	58	Valore €/mq	575,30			Valore di Mercato porzione NON oggetto di intervento sisma	33.367,40
Valore di Mercato dell'IMMOBILE							279.007,40

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di diritto in cui si trova: €. **279.007,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di diritto in cui si trova: €. **279.007,40**



LOTTO 5 (ex Lotto 9)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (██████████) L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 143, sub. 6, 7, 14, 15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a ██████████ ██████████
- foglio 24 particella 143 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a ██████████ ██████████
- foglio 24 particella 143 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 11,88 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a ██████████ ██████████
- foglio 24 particella 143 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 5,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a ██████████ ██████████

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

A1 - cantina, sviluppa una superficie commerciale di **4,60** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 14-15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 17,82 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a ██████████ ██████████

B - edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (██████████) L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 143, sub. 11 e 12.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.95m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED]
- foglio 24 particella 143 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

A - edificio residenziale singolo, A1 – cantina, B - edificio residenziale singolo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,60 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 28.420,00
Spese di regolarizzazione delle difformità: (ipotetiche in quanto possibile che con la pratica sisma si regolarizzino anche le difformità)	€ 832,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.273,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.273,00

3. AGGIORNAMENTO PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONSIDERATA la Dichiarazione di manifestazione di volontà inviata al Commissario Straordinario per la Ricostruzione Sisma 2016 inviata in data 30/09/2021 con Prot. del 54021

Livello Operativo Presunto: L4

Importo Presunto Intervento Edilizio: € 87.539,00

Ciò premesso, si ritiene di non poter determinare l'incremento del valore dell'immobile interessato in quanto, come si evince dalla scheda stessa, si tratta di *Livello operativo* e, conseguentemente, di *Importi* solamente ipotetici, ovvero di dati non oggetto di alcuna istruttoria da parte dell'Ufficio Ricostruzione.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato intero (1000/1000) dei corpi:	€ 28.420,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.273,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.273,00



LOTTO 6 (ex Lotto 10)



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di **116,75** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (██████████) L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 34, sub. 1.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero snc, piano: T - 1 - S1, intestato a ██████████

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A1 - altro fabbricato, composto da Legnaia, sviluppa una superficie commerciale di **5,00** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a ██████████ ██████████

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

A - edificio residenziale singolo, A1 - altro fabbricato

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 74.415,00
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 832,00

(ipotetiche in quanto possibile che con la pratica sisma si regolarizzino anche le difformità)



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 17.771,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 17.771,75

3. AGGIORNAMENTO PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VISTA la Pratica Sisma 2016 del 25.11.2020 con Rif. [REDACTED] 490.40.20/2020/USR/6211 "Richiesta di Contributo per interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi ai sensi dell'Ordinanza N. 4/2016 del Commissario Straordinario per la Ricostruzione";

VISTA la relativa nota del Comune di Cessapalombo (del 21/07/2021, Prot. n. 3949), avente ad oggetto "Domanda per SCIA. Invito a presentare istanza di Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001", la quale, rilevando una situazione di difformità (già riportata dal sottoscritto C.T.U. nella perizia depositata), invita a presentare la relativa richiesta di Sanatoria ai sensi della normativa vigente. Unitamente alla pratica di sanatoria dovrà essere allegato l'attestato di versamento di € 1.000,00 quale Sanzione ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. (ALLEGATO 3);

VISTO il Decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione Post Sisma 2016 n.7305 del 15/12/2021, riguardante Immobile ubicato nel Comune Cessapalombo, Fraz.ne Monastero, fg.26, mapp.34, COD. FASC. 490.40.20/2020/USR/2020 [REDACTED] INTESTATARIO: [REDACTED] [REDACTED] nel quale si comunica il non accoglimento dell'istanza di contributo presentata dalla [REDACTED] per carenza documentale della domanda che non ha consentito il completamento dell'istruttoria del fascicolo da parte dell'USR, così come specificamente indicato nel preavviso di rigetto prot. n. 141404 del 03/12/2021; inoltre si comunica che tale istanza potrà essere integrata, a pena di decadenza, entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento di rigetto/inammissibilità/archiviazione (ALLEGATO 4);

Considerato che, ad oggi, non risulta espletata l'integrazione documentale richiesta dall'USR, si reputa opportuno non procedere ad un aggiornamento del valore dell'immobile oggetto di stima.

4. AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI PARTENZA (PRECEDENTE STIMA):

Valore di Mercato intero (1000/1000) dei corpi: €. **74.415,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **17.771,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **17.771,75**



LOTTO 7 (ex lotto 11, 13, 14, 15, 16, 17 e 18)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 9.340,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 10, Particelle 27 e 28.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4670, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Cessapalombo, intestato a ██████████
- foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4670, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Cessapalombo, intestato a ██████████

B - Prato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **2.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 13, Particella 144.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe PRATO U, superficie 2600, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 4,03 €, intestato a ██████████

C - Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **1.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 13, Particella 144.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1550, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 2,40 €, intestato a ██████████

D - Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **3.040,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (██████████)

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 25, Particelle 122 e 123.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1630, reddito agrario 5,05 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a ██████████ ██████████
- foglio 25 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1410, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 2,55 €, intestato a ██████████ ██████████

E - Incolto produttivo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (██████████)

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particelle 157.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 120, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a ██████████ ██████████

F - Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **1.640,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (██████████)

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particelle 175.

Identificazione catastale:



- foglio 25 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1640, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

G - Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **11.440,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 25, Particelle 50, 59 e 38.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2210, reddito agrario 7,99 €, reddito dominicale 4,57 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]
- foglio 24 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 7540, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 15,58 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]
- foglio 24 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1690, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

H - Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particelle 213.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 960, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

I - Bosco ceduo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **1.270,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di BOSCO CEDUO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo nell'area in oggetto (p.lla 37) risulta una fitta presenza di alberi (bosco). Tale terreno non presenta alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1270, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

L - Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particella 23.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 710, reddito agrario 2,57 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]

M - Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **13.410,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 26 le Particelle 145, 195, 196 e al Foglio 28 la Particella 4.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 3720, reddito agrario 11,53 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]
- foglio 26 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 6400, reddito agrario 19,83 €, reddito dominicale 9,92 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]
- foglio 26 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1560, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED]
- foglio 28 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1730, reddito agrario



5,36 €, reddito dominicale 2,68 €, intestato a [REDACTED]

N - Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **4.340,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 26, Particella 193.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4340, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a [REDACTED]

O - Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **4.355,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 24, Particelle 180, 239, 492, 493, 494 e 495.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 950, reddito agrario 3,43 €, reddito dominicale 1,96 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1110, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 195, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 240, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1405, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 455, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [REDACTED]

P - Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **840,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 24, Particella 116 porzione AA e Foglio 26 Particella 94.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 440, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 116 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a [REDACTED]

Q - Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 24, Particella 116 porzione AB.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 116 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 110, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED]

R - Prato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **3.050,00** mq per la quota di 3/144 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 28, Particella 48.



Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe PRATO U, superficie 3050, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 4,73 €, intestato a [REDACTED]

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

A - Pascolo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.340,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.180,00

B - Prato e C - Seminativo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.590,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.590,00

D - Seminativo arborato, E - Incolto produttivo, F - Seminativo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.800,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.890,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 972,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 972,50

G – Seminativo, H – Pascolo, I - Bosco ceduo, L - Seminativo arborato

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.380,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.271,50
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.567,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.567,88

M – Seminativo e N – Pascolo



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.750,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.280,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.070,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.070,00

O – Seminativo, P - Seminativo arborato, Q – Pascolo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.305,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.255,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063,75

R - Prato

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.050,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.575,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32,81

3. AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato intero (1000/1000) dei corpi:	€. 38.041,50
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.476,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.476,94



LOTTO 8 (ex lotto 12)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **8.500,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 12, Particelle 77 e 308.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 3260, reddito agrario 10,10 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a ██████████
- foglio 12 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 5240, reddito agrario 16,24 €, reddito dominicale 9,47 €, intestato a ██████████

B - Incolto produttivo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **660,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (██████████)

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 12, Particella 455.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 660, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a ██████████

Presenta una forma irregolare Il terreno

C - Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di **14.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 12, Particelle 71 e 90.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 5160, reddito agrario 15,99 €, reddito dominicale 7,99 €, intestato a ██████████
- foglio 12 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 9530, reddito agrario 34,45 €, reddito dominicale 19,69 €, intestato a ██████████

Presenta una forma irregolare Il terreno

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

A - Seminativo arborato, B - Incolto produttivo, C - Seminativo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.930,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.145,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.145,00

3. AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si precisa che, per mero errore di scrittura, il sottoscritto ha riportato in perizia nella sezione *Consistenza* (pag.



102), come consistenza della particella 71, 5.240,00 mq, anziché la corretta superficie pari a 5.160,00 mq. Di conseguenza, la giusta valutazione è la seguente:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.850,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.080,00

Inoltre, considerato che:

- nelle particelle in oggetto risulta un tartufaia coltivata (certificata dall'Unione Montana dei Monti Azzurri con attestato n. 121 del 17.11.2010 e rinnovato in data 07/03/2011 avente durata illimitata), sita in località Monastero nel Comune di Cessapalombo, per la raccolta del tartufo nero pregiato (tuber melanosporum);
- in seguito ad una Richiesta di valutazione del danno da selvaggina (Prot. 10391 del 12.12.2015), avanzata dal Sig. ██████████ nei confronti del Parco Nazionale dei Monti Sibillini, la conseguente valutazione del danno redatta dal ██████████ in data 13.01.2016 fornisce dei parametri di valutazione attendibili in merito a tale coltura;

il valore aggiornato del lotto si determina mediante una sommatoria di tre valori: costo dell'impianto artificiale, valore del suolo (già stimato) e valore del soprassuolo e dell'ipotetica produzione:

Costo dell'impianto artificiale (comprensivo di piantine e recinzione):	€ 12.000,00
Valore di mercato dell'immobile:	€ 19.080,00
Valore del soprassuolo e di ipotetica produzione media annua:	€ 8.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari ad € 39.080,00



LOTTO 9 (ex lotto 19, 20 e 21)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A - Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di **11.760,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (██████████)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 79, Particelle 22 e 73.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CED 4, superficie 4370, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a ██████████ ██████████
- foglio 79 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CED 4, superficie 7390, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a ██████████ ██████████

B - Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di **288.470,00** mq per la quota di 2/5 di piena proprietà (██████████)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57, Particelle 10, 12, 17, 18, 4, 57 e 79.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 330, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████
Si specifica che la proprietà di ██████████ per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 136790, reddito agrario 42,39 €, reddito dominicale 105,97 €, intestato a ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████
Si specifica che la proprietà di ██████████ per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 22100, reddito agrario 6,85 €, reddito dominicale 17,12 €, intestato a ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████
Si specifica che la proprietà di ██████████ per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 21130, reddito agrario 6,55 €, reddito dominicale 16,37 €, intestato a ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████
Si specifica che la proprietà di ██████████ per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 32360, reddito agrario 8,36 €, reddito dominicale 8,36 €, intestato a ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████
Si specifica che la proprietà di ██████████ per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 74300, reddito agrario 19,19 €, reddito dominicale 19,19 €, intestato a ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████
Si specifica che la proprietà di ██████████ per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1460, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, ██████████
Si specifica che la proprietà di ██████████ per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

C - Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di **76.190,00** mq per la quota di 3/24 di piena proprietà (██████████)

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57, Particelle 11, 13,



14, 15, 16, 62, 63, 64 e 9.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 2840, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 6470, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 11290, reddito agrario 2,92 €, reddito dominicale 2,92 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 8820, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 12600, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 9,76 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 5140, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4820, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 3,73 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10300, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 13910, reddito agrario 3,59 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a [REDACTED]

D - Pascolo cespugliato a SAN GINESIO, della superficie commerciale di **7.650,00** mq per la quota di 2/5 di piena proprietà ([REDACTED])

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 158 e 197.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 4610, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 3040, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

E - Seminativo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di **5.280,00** mq per la quota di 2/5 di piena proprietà ([REDACTED])

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 159, 192 e 28.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1390, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 2,87 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.



- foglio 58 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 980, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 2910, reddito agrario 9,77 €, reddito dominicale 6,01 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

F - Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di **41.110,00** mq per la quota di 2/5 di piena proprietà ([REDACTED])

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 191, 27 e 39.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1440, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10290, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 29380, reddito agrario 7,59 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

G - Pascolo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di 2/5 di piena proprietà ([REDACTED])

Il terreno è situato nel Comune di San Ginesio ed è catastalmente individuati al Foglio 58, Particella 174.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1160, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

A - Bosco ceduo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.760,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.705,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 926,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 926,25

B - Bosco ceduo, C - Bosco ceduo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	364.660,00 m ²
---	---------------------------



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 115.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.400,00

D - Pascolo cespugliato, E – Seminativo, F - Bosco ceduo, G - Pascolo

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55.200,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 19.645,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.858,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.858,00

3. AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato intero (1000/1000) dei corpi:	€.138.350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.184,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.184,25



ALLEGATI

LOTTO 4 (ex lotto 8)



ALLEGATO 1

COMUNE DI CESSAPALOMBO

Provincia di Macerata
Comune decorato di Croce al Valor Militare

Prot.	5288
Data	27/09/2021

PRAT. SISMA16 del 27/11/2020

Spett.le REGIONE MARCHE – UFFICIO
SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

OGGETTO: SISMA 2016. D.L. n. 189/2016 convertito in legge n. 229/2016 e s.m.i. – Ordinanza n. 19 del 07/04/2017 e s.m.i. verifica conformità urbanistico edilizia.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi dell'art. 10, comma 3, dell'O.C.S.R. n. 19/2017 riscontrata la Vs. nota a mezzo PEC (prot. 110695 del 27/11/2020) relativa all'intervento:

Inestentario	Proprietario Richiedente
Protocollo di ricezione USR	110695
Data Protocollo di ricezione USR	27/1/2020
Fascicolo DOMUS	490.40.20/2020/USR/6517
Istanza MUDE	1104301100000891552020
Indirizzo	FRAZIONE MONASTERO
Dati catastali	foglio n° 26, particelle n° 7, sub. 1; foglio n° 26, particelle n° 7, sub. 3; foglio n° 26, particelle n° 7, sub. 4; foglio n° 26, particelle n° 7, sub. 5;

foglio n° 26, particelle n° 7, sub. 6;

VISTA la "Richiesta di Contributo per interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi ai sensi dell'Ordinanza n. 4/2016 del Commissario Straordinario per la Ricostruzione relativa all'edificio sito in FRAZIONE MONASTERO;

VISTA la verifica, ai sensi della normativa vigente, di conformità urbanistico/edilizia dell'immobile oggetto di richiesta di contributo ai sensi dell'Ordinanza n. 19/2017 e s.m.i. del Commissario Straordinario alla Ricostruzione;

VISTA la documentazione allegata alla R.C.R. per interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi ai sensi dell'Ordinanza n. 4/2016 del Commissario Straordinario per la Ricostruzione e gli elaborati progettuali caricati sulla piattaforma informatica DOMUS, sopra richiamata;

VERIFICATA la documentazione disponibile agli atti di questo Comune in relazione all'immobile oggetto dell'intervento;

VISTA la richiesta di presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 assunta al protocollo n. 5145 del 17/09/2021 di questo Ente.

VISTA la relazione integrativa Prot. n. 5283 del 27/09/2021, redatta dal tecnico incaricato in cui dichiara che le difformità interne rientrano nella fattispecie dell'34-bis comma 2 del DPR 380/01 Testo Unico dell'Edilizia.

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il vigente PRG approvato in via definitiva con delibera della Giunta Provinciale n° 72/2011 (adozione delibera di C.C. n° 19 del 31-7-2010 – approvazione definitiva delibera C.C. n° 24 del 12-10-2010 – accoglimento prescrizioni della Provincia delibera C.C. n° 24 del 18-11-2011);

VISTA la vigente normativa statale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia;

VISTE le altre norme legislative e regolamenti in materia di igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

VISTO il D.L. n. 189/2016 e s.m.i. convertito con modificazione dalla legge n. 229/2016 e la suddetta ordinanza del C.S.R. n.19/2017 e s.m.i.;

DATO ATTO che per l'intervento di cui trattasi non occorre corrispondere il contributo di costruzione ai sensi di quanto disposto dall'art. 17, comma 3, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

FATTI salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi;

DICHIARA

- che l'immobile oggetto della R.C.R. risulta **CONFORME** sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, non essendo emersa alcuna difformità e vista l'assenza di abusi totali o parziali;
- che il progetto, relativo all'intervento sull'edificio in oggetto sito in FRAZIONE MONASTERO, risulta completo di tutti gli elaborati necessari ai fini del rilascio del titolo edilizio di cui trattasi.

COMUNICA

Ai sensi di quanto disposto dagli artt. 4, 5 e 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., il Responsabile del Procedimento è [REDACTED]

È possibile chiedere chiarimenti e/o informazioni al Responsabile del Procedimento o al Tecnico istruttore [REDACTED] nei giorni di apertura al pubblico e previo appuntamento tel. 0733/907132 - mail: [REDACTED]



ALLEGATO 2

**DECRETO DEL DIRETTORE DELL'UFFICIO SPECIALE PER LA
RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016**



[REDACTED]

**DECRETO DEL DIRETTORE DELL'UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE POST
SISMA 2016**
n. 6356 del 04 novembre 2021

Oggetto: Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione post sisma 2016 n. 100/2020. Conc. contributi e autor. assegnazione per edifici danneggiati dal sisma 2016. Immobile ubicato nel Comune di Cessapalombo, località Monastero, fg. 26, mapp. 7, € 138.198,41 CUP H58I21003270008 COD. FASC. 490.40.20/2020/USR/6517 MUDE [REDACTED] INTESTATARIO [REDACTED]

VISTO il documento istruttorio riportato in calce al presente decreto, dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di adottare il presente decreto;

VISTO l'art.16 della legge regionale 15.10.2001, n. 20 (Norme in materia di organizzazione e di personale della Regione);

VISTO il decreto legge 189/2016, convertito con modificazioni dalla legge n. 229/2016 e s.m.i.;

VISTA l'ordinanza del Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione sisma 2016 n. 100 del 9 maggio 2020,

VISTA la deliberazione di Giunta regionale n. 1669 del 30/12/2020 concernente "Articolo 3 decreto-legge n. 189 del 2016, convertito con modificazioni dalla legge 229 del 2016 – Articolo 3 legge regionale 20 del 2001 - Attribuzione temporanea delle funzioni di direzione dell'Ufficio speciale per la ricostruzione";

VISTO il decreto n. 1 dell' 8 gennaio 2021 del Vice Commissario delegato per gli interventi di ricostruzione post- sisma 2016 concernente "Articoli 1, comma 5, e 12, comma 4, del D.L. n. 189/2016 convertito dalla Legge n. 229/2016 e s.m.i. Nomina soggetto delegato per l'esercizio delle funzioni relative alla definizione del procedimento di concessione dei contributi della ricostruzione, per l'approvazione dei progetti e per l'emissione dei decreti di concessione dei contributi in relazione agli interventi ricompresi nei piani e programmi approvati di cui all'art.4, comma 1, dell'O.C.S.R. n. 63 del 2018 e s.m.i. e individuazione sostituto firma ordinativi pagamento emessi sulla contabilità speciale n. 6044 tramite sistema informativo GEOCOS";

DECRETA

- Di prendere atto della segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 19, comma 1 della legge 7 agosto 1990 n. 241, con cui il professionista incaricato, in relazione alla domanda di contributo del signor [REDACTED] presentata ai sensi





dell'Ordinanza commissariale n. 100 del 9.5.2020 e sinteticamente esposta qui di seguito, ha assunto la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'articolo 29, comma 3 del DPR 380 del 2001, nonché asseverato e attestato la conformità dei contenuti della stessa domanda, ai requisiti e ai presupposti previsti da leggi, ordinanze commissariali emanate, in particolare a quanto previsto dalla stessa Ordinanza n. 100/2020e atti amministrativi allegati:

RICHIEDENTE			
TIPO	Persona fisica	Interni separati: N	
NOME/DENOMINAZIONE			
RAPPRESENTATO DA			
C/O PROFESSIONISTA			
INDIRIZZO			
IDENTIFICATIVI CATASTALI	FG: 26 MAP: 7		
DATI IMPRESA			
BANCA CONVENZIONATA			
PEC ISTITUTO DI CREDITO			
PROTOCOLLI FASCICOLO			
MUDE RICHIESTA			
CUP			
CIG	NON RICHiesto	INTERVENTO	Rafforzamento
MUDE SAL ZERO	NON EFFETTUATO	LIVELLO OPERATIVO	LO
MUDE I SAL	NON EFFETTUATO	PROTOCOLLO	65121 / 2021
MUDE II SAL	NON EFFETTUATO		
MUDE III SAL	NON EFFETTUATO		
MUDE SALDO	NON EFFETTUATO		

- di concedere conseguentemente i contributi a tutti i soggetti beneficiari, per gli importi rispettivamente indicati, nell'allegato unico, tabella "A", al presente atto, che ne forma parte integrante, da erogare nelle forme previste dall'Ordinanza Commissariale n. 8/2016, per un importo totale di Euro 138.198,41, pari al 100% della spesa ammissibile;
- di dare atto che con istanza del professionista incaricato in data 23/10/2021 (prot. 122992) accompagnata da previo consenso espresso del soggetto legittimato, è stata richiesta, l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art.6 dell'Ordinanza Commissariale n. 118/2021 (aumento prezzi unitari PUC ovvero *applicazione del Prezzario Regionale Marche* nonchè del costo parametrico), con le modalità e la documentazione indicate all'art. 6 comma 3 bis della medesima ordinanza;
- di autorizzare l'istituto di credito [redacted] ad assegnare i contributi ai soggetti indicati nell'allegato A rispettivamente per gli importi riconosciuti a ciascuno;
- di stabilire l'obbligo per beneficiari dei contributi di restituire all'Erario le detrazioni d'imposta, eventualmente, usufruite ai sensi dell'art. 16-bis DPR 917/1986 e s.m.i. per ristrutturazioni edilizie sulle spese di cui al punto precedente;



- di dare atto che i lavori dovranno essere completati nei termini prescritti dall'Ordinanza Commissariale n. n. 4/2016 e s.m.i., a pena di decadenza dai rispettivi contributi;
- di trasmettere copia del presente atto all'Istituto di credito prescelto dal richiedente e al Commissario Delegato mediante procedura informatica;
- di stabilire che i pagamenti vengano sospesi al venire meno del possesso da parte dell'impresche ha avuto incarico di eseguire i lavori dei requisiti di legge in materia di antimafia a far data dal momento in cui il beneficiario dei contributi viene informato di questa circostanza ostativa;
- di stabilire che la sospensione di cui al punto precedente dura fino a quando il beneficiario acquisisce una nuova offerta da impresa con le modalità previste dalle ordinanze commissariali ed in possesso dei requisiti di legge in materia di antimafia;
- di stabilire che nel contratto d'appalto dev'essere inserita la condizione di risoluzione espressa in caso di adozione della comunicazione o dell'informazione antimafia interdittiva a carico della impresa che ha avuto incarico di eseguire i lavori, come previsto dalle vigenti linee guida antimafia;
- di stabilire che l'Allegato A forma parte integrante del presente atto;
- di incaricare il Dirigente della P.F. Coordinamento Ricostruzione Privata di compiere le verifiche previste dalle Ordinanze Commissariali;
- di dare atto che, in virtù della delibera n. 1186 del 03/08/2020, il dirigente della Struttura competente e il responsabile del procedimento sono rispettivamente:

Posizione di Funzione responsabile: [REDACTED]

Responsabile del procedimento [REDACTED]

- di prendere atto che dal presente atto non deriva né può derivare un impegno di spesa a carico della Regione o della contabilità speciale istituita ai sensi dell'articolo 4, comma 4 del Decreto legge del 17 ottobre 2016, n. 189 e s.m.i., trattandosi di finanziamento agevolato sulla base di stati di avanzamento lavori;
- di dare atto che contro il presente decreto è ammesso, nel termine di giorni 60 dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente (D.Lgs 104 del 02/07/2010) oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporre entro 120 giorni dalla notificazione (DPR 1199 del 24/11/1971);
- di attestare l'avvenuta verifica dell'inesistenza di situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della deliberazione della Giunta 64/2014 e s.m.i.
- di pubblicare il presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28 luglio 2003 n. 17.

[REDACTED]

Documento informatico firmato digitalmente.





DOCUMENTO ISTRUTTORIO

(Normativa di riferimento)

- Decreto legge 189/2016 recante "*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016*", convertito con modificazioni dalla legge n. 229/2016 e s.m.i.
- Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione n. 100 del 9 maggio 2020
- Decreto del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione n. 164 del 22/05/2020
- Ordinanza Commissario Straordinario per la Ricostruzione n.108/2020;
- Ordinanza Commissario Straordinario per la Ricostruzione n.111/2020;
- Ordinanza Commissario Straordinario per la Ricostruzione n.118/2021;
- Ordinanza Commissario Straordinario per la Ricostruzione n.121/2021;

Motivazione ed esito del procedimento

L'art. 1, comma 3, del D.L. 189/2016 dispone che il Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione provvede all'attuazione degli interventi per la ricostruzione conseguenti gli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016 ai sensi e con i poteri previsti dal decreto stesso.

Il successivo comma 5 prevede che i Presidenti delle Regioni interessate operano in qualità di Vice Commissari per gli interventi di cui al citato decreto, in stretto raccordo con il Commissario Straordinario, che può delegare loro le funzioni a lui attribuite dal decreto.

L'articolo 5, comma 2, dello stesso decreto stabilisce che sono erogati, in coerenza con i criteri stabiliti dal decreto 189/2016, sulla base dei danni effettivamente verificatisi, i contributi, fino al 100% delle spese occorrenti, per far fronte alla riparazione, ripristino o ricostruzione degli immobili di edilizia abitativa danneggiati dagli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016, in relazione al danno effettivamente subito.

Il comma 3 del medesimo articolo 5 prevede che i contributi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g) del comma 2 sono erogati, con le modalità del finanziamento agevolato, sulla base di stati di avanzamento lavori relativi all'esecuzione dei lavori, alle prestazioni di servizi e alle acquisizioni di beni necessari all'esecuzione degli interventi ammessi a contributo.

Il decreto legge 24 ottobre 2019, n. 123 convertito con modificazioni dalla legge 12 dicembre 2019, n. 156 ha disciplinato, in particolare con l'art. 3 che ha aggiunto l'art. 12 bis al decreto legge 189/2016, nuove modalità per la semplificazione e l'accelerazione della ricostruzione privata, affidando ai poteri di Ordinanza del Commissario straordinario l'attuazione delle modalità procedurali e la definizione dei limiti di importo dei lavori.

Con Ordinanza commissariale n.100 del 9 maggio 2020 (alla quale ha fatto seguito il Decreto commissariale attuativo n. 164 del 22 maggio 2020) si è data attuazione all' articolo 12 bis del decreto legge 189/2016. In particolare:

l'art. 2 rende esplicita una delle finalità principali dell'Ordinanza costituita dal pieno ritorno alla legislazione ordinaria del Testo unico dell'edilizia nonché ai principi generali del procedimento





amministrativo della legge 241/1990, in coerenza con il decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, nell'intento di favorire la semplificazione amministrativa. Tali principi si applicano agli interventi dell'art. 12 bis del decreto legge ma anche, per quanto compatibili, a tutti gli interventi della ricostruzione privata ai sensi dell'art. 12 del decreto legge 189/2016. Il comma 2 stabilisce il principio secondo cui non trovano applicazione le disposizioni delle precedenti Ordinanze in materia di titoli abilitativi e contributi, nelle parti in contrasto o incompatibili con la stessa Ordinanza n. 100/2020;

l'art. 3, sulla base di quanto richiesto dall'art. 12 bis del decreto legge, definisce i limiti di importo dei lavori cui si applicano le procedure di semplificazione e di accelerazione individuate in sole tre fasce di lavori;

l'articolo 4 stabilisce che il professionista assume la qualifica e la responsabilità di incaricato di pubblico servizio nella certificazione di conformità legale dell'intervento mentre gli Uffici comunali e gli stessi Uffici speciali per la ricostruzione, per quanto di competenza, assumono un ruolo prevalente di controllo e verifica a campione. Il comma 1 delinea con precisione i compiti del professionista alle lett. a), b), c), d), e). Il comma 3 ribadisce il principio secondo cui gli Uffici speciali e gli Uffici comunali procedono, in autonomia e parallelamente, nel rispetto del principio di leale e massima collaborazione, all'adozione dei provvedimenti di rispettiva competenza;

l'articolo 5 richiama i relativi poteri di controllo degli Uffici comunali, come già disciplinati nell'ordinamento generale dalle norme del Testo unico dell'edilizia e dalla legge generale sul procedimento amministrativo 241/1990;

l'art. 6 introduce un'innovazione costituita dal mutamento della funzione sostanziale degli Uffici speciali nel procedimento di rilascio della concessione di contributo che diventa, in pratica, quello di verifica della completezza e della regolarità della domanda certificata dal professionista abilitato in luogo della classica istruttoria preventiva. Il professionista abilitato attesta, sotto propria responsabilità, ogni elemento richiesto, ivi compresa la congruità del computo metrico estimativo in relazione al progetto ed all'entità del contributo richiesto che deve essere comunque inferiore ai costi parametrici stabiliti dalle Ordinanze per le specifiche tipologie, fatti salvi i lavori di miglioria in accolto, anche tramite bonus fiscali previsti dalle leggi. L'Ufficio speciale per la ricostruzione verificata la completezza delle certificazioni asseverate, e ciò anche in contraddittorio con il soggetto interessato e tramite richieste di rettifica della domanda eventualmente necessarie, allo scopo di superare ogni formalità che determini aggravio, adotta la proposta di concessione del contributo entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda tramite la piattaforma informatica, che viene trasmessa al Vice Commissario, il quale adotta il provvedimento entro e non oltre dieci giorni. I termini possono essere interrotti per una sola volta, non oltre 15 giorni, per l'acquisizione di informazioni o certificazioni, anche relativi ai titoli edilizi, che non siano già in possesso dell'amministrazione o di altre amministrazioni. Il termine diventa di 90 giorni ove sia necessaria la convocazione della Conferenza regionale, per la presenza di vincoli, o di procedimenti di sanatoria per abusi, o di SCIA parziale ai sensi dell'art. 12, comma 1 bis, del decreto legge 189/2016 e del successivo art. 7 dell'Ordinanza ovvero nei casi in cui la domanda viene sorteggiata per la verifica preliminare a campione ai sensi dell'art. 12 dell'Ordinanza. Il comma 5 evidenzia il fondamentale ruolo dei controlli, preventivi, successivi, nel corso dei lavori e finali, secondo le modalità dell'art. 12 dell'Ordinanza. Il comma 6 precisa che, ai sensi dell'art. 2, comma 6, della legge 241 del 1990, i termini previsti decorrono dalla presentazione della domanda. Viene ricordato inoltre che, ove i termini procedurali previsti non siano rispettati, è possibile richiedere l'esercizio dei poteri sostitutivi previsti dall'art. 2, commi 9, 9 bis, ter, quarter, quinquies della





legge 241 del 1990 da parte del Commissario straordinario, che li esercita nell'ambito di quanto previsto dall'art. 2 decreto, nonché far ricorso al giudice amministrativo per l'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere;

l'articolo 10 disciplina i compiti degli Uffici speciali, che devono essere letti con rinvio all'art. 6, per quanto concerne la procedura di rilascio del contributo, e con l'art. 12 relativo alla disciplina dei controlli, che costituiscono le principali attività degli Uffici speciali della ricostruzione. L'insieme delle norme richiamate delinea un sostanziale mutamento di assetto dei rapporti tra Uffici speciali e comuni, da una parte, e professionisti abilitati. Se a questi ultimi è affidata in maggior misura la certificazione di conformità degli interventi, ai primi spettano i compiti di controllo e verifica a campione, in coerenza con le ordinanze precedenti e con gli obblighi di legge. Il comma 1 indica i due compiti principali degli Uffici speciali :a) verifica preliminare della legittimazione del richiedente ; b) accertamento della completezza della certificazione e dei documenti prodotti dal professionista abilitato. Il comma 2 disciplina le misure di riscontro e regolarizzazione delle domande e rinvia all'art.12 per le verifiche a campione e i controlli. Il comma 3 richiama l'obbligo di formare elenchi A e B per l'esame con priorità delle domande;

l'articolo 11 prevede che gli Uffici comunali, nel pieno rispetto delle competenze che la Costituzione e la legge riconoscono loro, svolgeranno i procedimenti e i controlli secondo la legislazione ordinaria stabilita dal Testo unico dell'edilizia e dalla legge 241 del 1990, salve specifiche funzioni collaborative attribuite dalle ordinanze commissariali, ai sensi dell'art.2, comma secondo, del decreto 189/2016 in materia di ricostruzione. Il comma 2 ribadisce che i titoli sono di due tipi, secondo le norme del testo unico dell'edilizia approvato con d.p.r. 380 /2001: permesso di costruire per le nuove costruzioni; Scia per tutti gli altri interventi (considerando la c.i.l.a. di cui all'art.6 una Scia semplificata). Il comma 3 richiama gli obblighi dei Comuni nell'espressione del parere sulla conformità urbanistica nell'ambito della Conferenza regionale. Il comma 4 evidenzia gli obblighi di controllo che gli Uffici comunali esercitano sulle SCIA e sulla corretta esecuzione dei lavori, ai sensi del codice dell'edilizia. Come già osservato all'art.5, con la SCIA i lavori possono avere inizio dopo 30 giorni, alle condizioni previste dalla legge. Il fine principale della presente Ordinanza è quello di ridurre i termini massimi ma non tutti gli effetti positivi sono astrattamente misurabili secondo lo schema dei termini massimi procedurali. Secondo l'ordinanza essi sono di 2 tipi: a) 30 giorni per l'inizio dei lavori dalla presentazione della Scia, in assenza di vincoli o con nullastato e pareri già allegati alla Scia dal professionista, ed in assenza di sanatoria ex art.1 sexies; - 70 giorni per il decreto di concessione del contributo; b) 100 giorni, in tutti gli altri casi in cui è richiesta o intervenga, ai sensi dell'art. 1 bis dell'art. 12 bis, del decreto 123/2019, la competenza della Conferenza regionale, che agisce come conferenza semplificata dei servizi, ai sensi dell'art. 14 ter della legge 241 del 1990, ovvero nei casi in cui l'Ufficio Speciale procede alle verifiche preventive ai sensi dell'art. 12 dell'Ordinanza;

l'articolo 12 disciplina i controlli che sono preventivi e successivi alla concessione dei contributi e determina le modalità casuali dei controlli preventivi. I commi 1 e 2 delineano, in sintesi, il seguente quadro : a) il controllo preventivo per sorteggio del 20 per cento delle Scia presentate per le domande di contributo; b) il controllo con cadenza mensile in misura del 10 per cento sui contributi concessi nel mese precedente; c) il controllo pari al 10 per cento all'esito finale dell'intervento; d) ove possibile, gli Uffici speciali esercitano i controlli anche nel corso dei lavori poiché, ad una maggiore responsabile fiducia iniziale accordata al richiedente si accompagna il dovere del controllo pubblico nel massimo rispetto della legalità. Il comma 3 stabilisce che, in assenza dei presupposti o in grave difformità dell'intervento rispetto ai presupposti accertati del contributo concesso, il Vice Commissario può



revocare il contributo, in tutto o in parte;

l'articolo 13 in attuazione dell'art. 12 bis del Decreto Legge n. 189/2016, introdotto dall'art. 3 del Decreto Legge 123/2019, stabilisce che gli Uffici Speciali per la ricostruzione provvedono a definire elenchi separati delle richieste di contributo (priorità) relative a unità strutturali in cui sono ricomprese unità immobiliari ad uso abitativo (elenco a), distinte da quelle ad uso produttivo (elenco b);

l'articolo 15 prevede che le certificazioni, le attestazioni e ogni altro adempimento previsto dall'Ordinanza 100/2020, sono indicati nella piattaforma informativa della Struttura commissariale (vedi sez. Z). Vengono indicati tutti gli adempimenti da presentare agli Uffici tramite la piattaforma informatica in relazione alle specifiche tipologie di intervento;

l'articolo 16 stabilisce che la domanda di contributo, le certificazioni, i documenti, sottoscritti digitalmente dal professionista e dal richiedente, nell'ottica di una efficace semplificazione, dovranno essere presentati tramite piattaforma informatica, che sarà implementata ulteriormente, anche sotto il profilo degli adeguamenti tecnologici, al fine di rendere più automatici e semplici i calcoli del contributo. Il comma 3 specifica il ruolo di assistenza e consulenza degli Uffici speciali nei confronti dei professionisti ai fini di una coordinata ed efficiente attuazione della procedura;

Per quanto previsto dal citato articolo 2 per le parti non espressamente derogate valgono le disposizioni delle precedenti Ordinanze commissariali e per la fattispecie la n. 4 e 8 del 2016 ovvero la n. 13/2017 ovvero la n. 19 del 7 aprile 2017 e s.m.i. per quanto concerne le modalità di concessione dei contributi.

Con ordinanza del Commissario straordinario del Governo 7 settembre 2021, n. 118, così come successivamente modificata dalla Ordinanza 30 settembre 2021, n.121, è stato disposto:

- all'articolo 6, comma 1, di applicare al Prezzario Unico del Cratere, nelle more della sua revisione ed aggiornamento, la variazione dell'Indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale registrato dall'Istat nel periodo 01/01/2017 – 31/05/2021 pari a +6,0%;
- all'articolo 6, comma 4, di applicare ai costi parametrici di cui alle tabelle allegare alle ordinanze 8/2016, 13/2017 e 19/2017, nelle more della loro revisione, la variazione dell'Indice generale Istat per i costi di costruzione di un capannone industriale (periodo 01/04/2017 - 31/05/2021) e di un fabbricato residenziale (periodo 01/01/2017 – 31/05/2021) pari a +6,0% per i fabbricati residenziali o ad essi assimilabili e a + 11,0% per i fabbricati produttivi.

Lo stesso articolo 6 della citata ordinanza 118/2021 prevede:

- al comma 2, la facoltà del professionista di applicare alternativamente il Prezzario Unico del Cratere come aggiornato al comma 1 ovvero il prezzario regionale di riferimento vigente e, limitatamente alle voci non contemplate dallo stesso, anche i prezzari delle altre regioni interessate dal sisma del 2016;
- al comma 3, primo periodo, che i prezzari ridefiniti ai sensi dei commi 1 e 2 e i costi parametrici adeguati di cui al comma 4 si applicano alle nuove istanze presentate a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente ordinanza;
- al comma 3, secondo periodo, che le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 sono ugualmente e congiuntamente applicabili, su istanza del professionista incaricato, accompagnata da previo consenso espresso del soggetto legittimato, alle domande in corso di esame alla data di entrata in vigore dell'ordinanza 118/2021 (08/09/2021), per le quali alla stessa data non risultava



- ancora emesso il decreto di concessione del contributo;
- al comma 3 bis che il professionista incaricato, ai fini della concreta applicazione degli adempimenti di cui ai commi 1, 2 e 4, procede, ad integrazione della documentazione già prodotta, a trasmettere la sola istanza, di cui all'ultimo periodo del comma 3, con la quale assevera il nuovo importo dei lavori in misura non superiore ai limiti derivanti dall'applicazione degli incrementi dell'articolo 6, nonché, limitatamente alle domande presentate con le modalità di cui all'ordinanza n.100/2020, l'importo del contributo concedibile con allegato il modello di calcolo presente sulla piattaforma informatica della struttura commissariale;

Con riferimento all'applicazione transitoria dell'art.6 della Ordinanza commissariale n. 118 del 07 settembre 2021, l'art. 6 della Ordinanza commissariale n. 121 del 30 settembre 2021 prevede che:

- le disposizioni di cui al secondo periodo del comma 3, dell'art. 6 si applicano alle istanze presentate entro e non oltre il termine di trenta giorni decorrenti dall'entrata in vigore della ordinanza commissariale n. 121/2021 (01/10/2021); ai medesimi fini, sono fatte salve le istanze di applicazione presentate nel periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore dell'ordinanza n.118/2021 e quella di entrata in vigore della ordinanza 121/2021;
- per tutti i decreti di concessione del contributo emanati nel periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore dell'ordinanza n.118/2021 e quella di entrata in vigore della ordinanza 121/2021, è facoltà del soggetto interessato richiedere all'Ufficio Speciale della Ricostruzione, entro e non oltre il termine di trenta giorni decorrenti dall'entrata in vigore dell'ordinanza 121/2021, con propria domanda debitamente corredata dell'asseverazione del contributo concedibile, l'applicazione della disciplina di cui all'articolo 6 della predetta ordinanza n.118/2021;

Per la concessione dei contributi vanno rispettate le prescrizioni contenute nelle linee guida antimafia di cui all'art. 30 comma 3 del D.L. 17 ottobre 2016, n. 189 convertito con legge n. 229 del 15 dicembre 2016 emanate dal comitato di coordinamento di cui all'art. 203 comma 1 del DLgs 18 aprile 2016, n. 50.

Per la determinazione dell'ammontare del contributo si deve tener conto che, in base l'art. 6, comma 6, del D.L. 189/2016, "il contributo concesso è al netto dell'indennizzo assicurativo o di altri contributi pubblici percepiti dall'interessato per medesime finalità di quelli di cui al presente decreto".

Tutto quanto sopra premesso e considerato, preso atto della domanda di contributo del signor ██████████ presentata ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 100 del 9.5.2020 e sinteticamente esposta qui di seguito, che costituisce segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 19, comma 1 della legge 7 agosto 1990 n. 241, con cui il professionista incaricato, che assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'articolo 29, comma 3 del DPR 380 del 2001, assevera e attesta la conformità dei contenuti della stessa domanda ai requisiti e ai presupposti previsti da leggi, ordinanze commissariali emanate, in particolare a quanto previsto dalla stessa Ordinanza n. 100/2020 e atti amministrativi allegati:

RICHIEDENTE

TIPO	Persona fisica	Interni separati: N
NOME/DENOMINAZIONE	██████████	██████████
RAPPRESENTATO DA C/O PROFESSIONISTA	██████████	██████████
INDIRIZZO	██████████	██████████
IDENTIFICATIVI CATASTALI	FG: 26 MAP: 7	██████████
DATI IMPRESA	██████████	██████████



REGIONE MARCHE Giunta regionale			
BANCA CONVENZIONATA	[REDACTED]		
PEC ISTITUTO DI CREDITO	[REDACTED]		
PROTOCOLLI FASCICOLO			
MUDE RICHIESTA	[REDACTED]		
CUP	[REDACTED]		
CIG	NON RICHiesto	INTERVENTO	Rafforzamento
MUDE SAL ZERO	NON EFFETTUATO	LIVELLO OPERATIVO	L0
MUDE I SAL	NON EFFETTUATO	PROTOCOLLO	65121 / 2021
MUDE II SAL	NON EFFETTUATO		
MUDE III SAL	NON EFFETTUATO		
MUDE SALDO	NON EFFETTUATO		

Ai sensi dell'articolo 12-bis, commi 1 e 1-bis del decreto legge 189/2016, sulla domanda di contributo, presentata con le modalità informatiche (MUDE) previste ai sensi dell'art. 6 della Ordinanza n. 100/2020, verificato:

- a) che per l'intervento proposto si applicano le procedure di semplificazione ed accelerazione della ricostruzione privata disciplinate dalla Ordinanza Commissariale 100/2020 in quanto come dichiarato e certificato dal professionista incaricato :
1. il costo convenzionale, al netto dell'IVA, è inferiore a:
 - Euro 600.000,00, per gli interventi di immediata riparazione per il rafforzamento locale degli edifici residenziali e produttivi che presentano danni lievi;
 2. Non si realizza una delocalizzazione (art.22 Ord. 19/2017 e art. 14-bis Ord.13/2017) ;
- b) la legittimazione del richiedente:
- [REDACTED]
- titolare unico di diritto di garanzia dell'immobile che ne detiene la disponibilità in forza di motivi di legge.
- c) l'abilitazione dei professionisti;
- d) la completezza delle certificazioni asseverate e dei documenti prodotti, sotto propria responsabilità, dal professionista, ed in particolare:
- estremi della scheda AeDES;
 - relazione tecnica asseverata a firma del professionista iscritto all'elenco speciale di cui all'articolo 34 del decreto legge, attestante la riconducibilità causale diretta dei danni esistenti agli eventi sismici di cui all'articolo 1 del medesimo decreto legge 189/2016, e il titolo edilizio con i documenti previsti dall'art.5 della Ordinanza 100/2020;
 - indicazione dell'impresa affidataria dei lavori, con allegata documentazione relativa alla sua selezione e attestazione dell'iscrizione nell'Anagrafe di cui all'art. 30, comma 6, del decreto legge, nei termini previsti dall'art. 10 dell'Ordinanza n. 95 del 2020;



- i documenti indicati nella piattaforma informatica della Struttura commissariale ritenuti necessari dal professionista in riferimento alla domanda di contributo nonché l'Al. 1 - Allegato Semplificazione Ordinanza n. 100/2020 al Decreto commissariale attuativo n. 164 del 22 maggio 2020 nella sezione "Z-Allegati" con cui il professionista in particolare certifica:

- l'importo del contributo pari a euro 138.198,41;
- il metodo di calcolo adottato e che per la determinazione dell'importo del contributo concedibile è stato utilizzato il foglio di calcolo reperito sul sito del Commissario Straordinario e che la stampa allegata (in formato PDF/A) è il risultato della compilazione del foglio utilizzato allegato;
- la sussistenza delle condizioni ai fini dell'applicazione degli incrementi di cui alle ordinanze n 4 e 8/;
- la congruità del contributo con il computo metrico estimativo e che la misura del contributo come determinata è congrua e coerente con il computo metrico estimativo (al netto delle opere non ammissibili) e gli elaborati tecnici del progetto presentato.

e) L'istanza del professionista incaricato in data 23/10/2021 (prot. 122992), accompagnata da previo consenso espresso del soggetto legittimato, di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art.6 dell'Ordinanza n. 118/2021 (applicazione aumento prezzi unitari PUC ovvero utilizzo del Prezzario Regionale Marche e costi parametrici), così come modificata dalla Ordinanza 121/2021;

f) Verificata, ai fini dell'accoglimento della domanda di cui al punto precedente, la presenza della documentazione di cui al comma 3 bis della Ordinanza 118/2021 (*asseverazione in merito al nuovo importo dei lavori in misura non superiore ai limiti derivanti dall'applicazione degli incrementi dell'articolo 6 dell'Ordinanza 118/2021, importo contributo concedibile, foglio di calcolo aggiornato*);

g) La dichiarazione sulla utilizzabilità edificio alla data del sisma, ai sensi dell'art. 10 del decreto legge e delle previsioni indicate dall'Ordinanza n. 90/2020 con riferimento agli edifici collabenti.

In data 30/06/2021 si è provveduto in contraddittorio con il soggetto interessato a richiedere la regolarizzazione della domanda in quanto mancante della seguente documentazione:

- dichiarazione del richiedente in merito all'utilizzabilità dell'edificio alla data degli eventi sismici;
- ordinanza di inagibilità relativa all'immobile oggetto di RCR;
- sentenza di fallimento;
- contratto di prestazione d'opera intellettuale sottoscritto dal curatore fallimentare;
- documentazione relativa all'impresa esecutrice dei lavori;
- documentazione ai sensi dell'Ord. 100/2020, artt. 4, 6, 8.

La documentazione richiesta è pervenuta dal professionista in data 09/09/2021 n. prot. 104398.

Il Comune ha rilasciato la conformità edilizia ed urbanistica dell'intervento e l'inesistenza di motivi ostativi alla realizzazione del medesimo con provvedimento (specificare se si tratta di PDC) prot. n. 111387 data 27/09/2021.





Verificata l'attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'articolo 94 bis del DPR 380/2001, della DGR 669 del 20/06/2017 e della DGR 1364 del 11.11.2019 rilasciata dall'Ufficio Speciale per la Ricostruzione con prot. n. 105849 del 13/09/2021.

È stata formata la tabella A la quale contiene il contributo determinato e certificato dal professionista in euro 138.198,41 ai sensi dall'ordinanza 100/2020 corrispondete al 100% della spesa ammissibile.

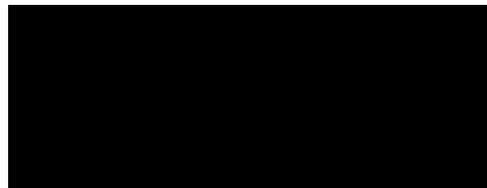
È stata verificata la completezza delle certificazioni di cui all'art. 6 dell'Ordinanza 100

Risultano sussistenti gli obblighi comuni a tutti i beneficiari dei contributi i quali devono:

- comunicare immediatamente all'Ufficio speciale ogni variante o modifica progettuale;
- dare al predetto ufficio tempestiva informazione dell'insorgere di qualsivoglia procedura amministrativa o giudiziale concernente le opere o i programmi finanziati dal contributo e, se del caso, presentare apposita istanza di sospensione dei termini per l'ultimazione dei lavori, dettagliata e motivata con indicazione dello stato di avanzamento dei lavori e delle spese sostenute;
- comunicare immediatamente ogni variazione delle imprese affidatarie ed esecutrici o fornitrici;
- eseguire i pagamenti relativi agli interventi effettuati esclusivamente attraverso bonifico bancario ovvero altro strumento di pagamento che ne consenta la tracciabilità, così come indicato nelle linee guida del Comitato di coordinamento per l'alta sorveglianza sulle grandi opere ai sensi della legislazione vigente;
- mantenere a disposizione dell'Ufficio speciale la documentazione attestante i preventivi acquisiti per l'individuazione delle imprese affidatarie, i documenti di spesa e ogni altra documentazione relativa ai lavori svolti, al loro completamento e all'acquisizione dei necessari collaudi o certificazioni.
- I soggetti beneficiari sono, in ogni caso, tenuti a fornire, su semplice richiesta del Commissario straordinario, del vice Commissario o dell'Ufficio speciale, tutte le informazioni richieste ai fini della valutazione, del monitoraggio e del controllo sull'impiego dei contributi e sono tenuti, altresì, a consentire al personale incaricato l'accesso a tutti i documenti relativi al programma, in occasione dei sopralluoghi e delle ispezioni.

Per tutto quanto premesso e considerato, si propone l'adozione del presente atto avente ad oggetto: "Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione post sisma 2016 n. 100/2020. Conc. contributi e autor. assegnazione per edifici danneggiati dal sisma 2016. Immobile ubicato nel Comune di Cessapalombo, località Monastero, fg. 26, mapp. 7, € 138.198,41 CUP H58I21003270008 COD. FASC. 490.40.20/2020/USR/6517 [REDACTED] INTESTATARIO [REDACTED] con riferimento a tutti i punti del dispositivo.

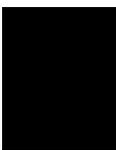
Si attesta, infine, l'avvenuta verifica dell'inesistenza di situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della deliberazione della Giunta 64/2014 e s.m.i..





ALLEGATI

A. ALLEGATO UNICO AL DECRETO DI CONCESSIONE



LOTTO 6 (ex lotto 10)



ALLEGATO 3



COMUNE DI CESSAPALOMBO

Provincia di Macerata
Comune decorato di Croce al Valor Militare

Prot.	3949
Data	21/07/2021

Rif. Prot. n° 0003630 del 02/07/2021

PRAT. SISMA16 prot. 0003630 del
02/07/2021

OGGETTO: *DOMANDA PER SCIA
INVITO A PRESENTARE ISTANZA DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 37 DEL
DPR 380/2001*

IL RESPONSABILE DELL'AREA RICOSTRUZIONE POST SISMA

In esito alla domanda pervenuta in data 02/07/2021 (prot. n° 0003630), relativa ai lavori di Richiesta di Contributo per interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi ai sensi dell'Ordinanza N. 4/2016 del Commissario Straordinario per la Ricostruzione, ubicati in FRAZIONE MONASTERO e presentata dalla ditta:

- Visti gli atti istruttori allegati alla pratica edilizia;
- Visto gli allegati pervenuti dall' Ufficio Speciale per la Ricostruzione per le verifiche di competenza;
- Considerato che dall'esame istruttorio della documentazione pervenuta, lo stato di fatto dell'edificio di cui all'oggetto, risulta non conforme rispetto all'ultimo stato autorizzato (Concessione del 15/10/1985 pos.03) e per tali difformità:
 1. differente distribuzione interna al piano terra e al piano primo;
 2. differente destinazione d'uso di alcuni ambienti al piano terra;
 3. difformità nel prospetto Ovest (diverse aperture in facciata);



non risulta presentata istanza di regolarizzazione;

- Per quanto rilevato dalla documentazione depositata dal tecnico e da quella agli atti, le difformità precedentemente elencate ai punti 1. e 3. risultano sanabili sulla base della vigente normativa urbanistica;
- Per quanto rilevato dalla documentazione depositata dal tecnico e da quella agli atti, la difformità precedentemente elencata al punto 2. risulta non sanabile sulla base della vigente normativa edilizia in quanto non soddisfa i requisiti igienico-sanitari dei locali abitativi previsti dal R.E.C. art. 80 "Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali" c.13 (assenza di antibagno) di conseguenza si richiede la messa in pristino dello stato legittimato;
- Richiamato l'art. 10 Ordinanza del Commissario Straordinario n. 19 del 7 aprile 2017 e s.m.i.;
- Visti gli strumenti urbanistici comunali ed il vigente Regolamento Edilizio;
- Viste le leggi Statali e Regionali che dettano norme in materia urbanistica ed edilizia;

INVITA

≡ A presentare relativa richiesta di Sanatoria ai sensi della normativa vigente.

La richiesta di sanatoria dovrà pervenire, debitamente sottoscritta, entro **30 (trenta) giorni** dal ricevimento della presente:

Unitamente alla pratica di sanatoria dovrà essere allegato:

≡ Attestato di versamento di € 1.000,00 quale Sanzione ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. (Causale: Versamento Sanzione Pratica Ed. 30/1985 Fg. 26 P.IIa 34 Sub. 1-2-3);

L'importo relativo alla sanzione dovrà essere versato in unica soluzione nei modi di seguito indicati:

- Sportelli postali sul c.c. n. 14489629 intestato a: **Comune di Cessapalombo Servizio Tesoreria**
- Tesoreria Comunale presso gli sportelli [REDACTED]
- Bonifico Bancario mediante le coordinate [REDACTED]

In caso di inutile decorso del predetto termine di 30 gg. il Comune provvederà ad inviare comunicazione all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione per l'espletamento dei provvedimenti di sua competenza di cui all'art. 10 comma 7 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario n° 19 del 07/04/2017 e s.m.i. e il Comune procederà alla regolarizzazione della sanzione secondo la normativa vigente.

Contro la presente determinazione è ammesso ricorso in sede giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale.

Distinti saluti.

[REDACTED]

**** Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**



ALLEGATO 4





DECRETO DEL DIRETTORE DELL'UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE POST
SISMA 2016
n. 7305 del 15 dicembre 2021

Oggetto: Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione post sisma 2016 n. 100/2020 - 4/2016 e 8/2016 e ss.mm.ii. - Conc. contributi e autor. assegnazione per edifici danneggiati dal sisma 2016. Immobile ubicato nel Comune Cessapalombo, Fraz.ne Monastero , fg. 26, mapp. 34, COD. FASC. 490.40.20/2020/USR/2020 [REDACTED] INTESTATARIO [REDACTED] Mancato accoglimento dell'istanza.

VISTO il documento istruttorio riportato in calce al presente decreto, dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di adottare il presente decreto;

VISTO l'art.16 della legge regionale 15.10.2001, n. 20 (Norme in materia di organizzazione e di personale della Regione);

VISTO il decreto legge 189/2016, convertito con modificazioni dalla legge n. 229/2016 e s.m.i.;

VISTA l'ordinanza del Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione sisma 2016 n. 100 del 9 maggio 2020;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale n. 1669 del 30/12/2020 concernente "Articolo 3 decreto-legge n. 189 del 2016, convertito con modificazioni dalla legge 229 del 2016 – Articolo 3 legge regionale 20 del 2001 - Attribuzione temporanea delle funzioni di direzione dell'Ufficio speciale per la ricostruzione";

VISTO il decreto n. 1 dell'8 gennaio 2021 del Vice Commissario delegato per gli interventi di ricostruzione post- sisma 2016 concernente "Articoli 1, comma 5, e 12, comma 4, del D.L. n. 189/2016 convertito dalla Legge n. 229/2016 e s.m.i. Nomina soggetto delegato per l'esercizio delle funzioni relative alla definizione del procedimento di concessione dei contributi della ricostruzione, per l'approvazione dei progetti e per l'emissione dei decreti di concessione dei contributi in relazione agli interventi ricompresi nei piani e programmi approvati di cui all'art.4, comma 1, dell'O.C.S.R. n. 63 del 2018 e s.m.i. e individuazione sostituto firma ordinativi pagamento emessi sulla contabilità speciale n. 6044 tramite sistema informativo GEOCOS";

VISTA l'ordinanza n. 121/2021;



DECRETA

- di non accogliere l'istanza di contributo presentata dal [REDACTED] con attribuito il numero identificativo 1104301100000926662020 dalla piattaforma informatica (MUDE) predisposta dal Commissario straordinario e registrata al protocollo con il n. 109064 del 25/11/2020 Codice fascicolo 490.40.20/2020/USR/6211, per carenza documentale della domanda che non ha consentito il completamento dell'istruttoria del fascicolo da parte dell'ufficio, così come specificamente indicato nel preavviso di rigetto prot. n. 141404 del 03/12/2021;
- di incaricare il Dirigente della P.F. Coordinamento Ricostruzione Privata di compiere le verifiche previste dalle Ordinanze Commissariali;
- di dare atto che, in virtù della delibera n. 1186 del D3/08/2020, il dirigente della Struttura competente e il responsabile del procedimento sono rispettivamente:
Posizione di Funzione responsabile: [REDACTED]
Responsabile del procedimento: [REDACTED]
- di dare atto che contro il presente decreto è ammesso, nel termine di giorni 60 dalla notificazione, ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente (D.Lgs 104 del 02/07/2010) oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporre entro 120 giorni dalla notificazione (DPR 1199 del 24/11/1971);
- di dare atto che, ai sensi dell'Ordinanza n. 121/2021, art 1, comma 2, le istanze di contributo per danni lievi, presentate entro i termini previsti dalle ordinanze commissariali, oggetto di un provvedimento di rigetto, inammissibilità o archiviazione successivamente all'entrata in vigore dell'ordinanza stessa (23.10.2021) e, comunque, entro il termine del 31.12.2021, potranno essere integrate, a pena di decadenza, entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento di rigetto/inammissibilità/archiviazione, mediante presentazione, con le modalità disciplinate dall'Ordinanza n. 100/2020, di specifica istanza, che, ad integrazione di quella originaria, dovrà essere corredata da documentazione idonea a superare i motivi di diniego;
- di attestare l'avvenuta verifica dell'inesistenza di situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della deliberazione della Giunta regionale n. 64/2014 e s.m.i.
- di pubblicare il presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28 luglio 2003 n. 17.



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Normativa di riferimento

- Decreto legge 189/2016 recante *"Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016"*, convertito con modificazioni dalla legge n. 229/2016 e s.m.i.
- Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione n. 100 del 9 maggio 2020;
- Ordinanze del Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione n. 4 del 17 novembre 2016 e n.8 del 14 dicembre 2016 e ss.mm.ii.;
- Decreto del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione n. 164 del 22/05/2020;
- Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione n. 121 del 22 ottobre 2021;

Motivazione ed esito del procedimento

L'art. 1, comma 3, del D.L. 189/2016 dispone che il Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione provvede all'attuazione degli interventi per la ricostruzione conseguenti gli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016 ai sensi e con i poteri previsti dal decreto stesso.

Il successivo comma 5 prevede che i Presidenti delle Regioni interessate operano in qualità di Vice Commissari per gli interventi di cui al citato decreto, in stretto raccordo con il Commissario Straordinario, che può delegare loro le funzioni a lui attribuite dal decreto.

L'articolo 5, comma 2, dello stesso decreto stabilisce che sono erogati, in coerenza con i criteri stabiliti dal decreto 189/2016, sulla base dei danni effettivamente verificatisi, i contributi, fino al 100% delle spese occorrenti, per far fronte alla riparazione, ripristino o ricostruzione degli immobili di edilizia abitativa danneggiati dagli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016, in relazione al danno effettivamente subito.

Il comma 3 del medesimo articolo 5 prevede che i contributi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e g) del comma 2 sono erogati, con le modalità del finanziamento agevolato, sulla base di stati di avanzamento lavori relativi all'esecuzione dei lavori, alle prestazioni di servizi e alle acquisizioni di beni necessari all'esecuzione degli interventi ammessi a contributo.

Il decreto legge 24 ottobre 2019, n. 123 convertito con modificazioni dalla legge 12 dicembre 2019, n. 156 ha disciplinato, in particolare con l'art. 3 che ha aggiunto l'art. 12 bis al decreto legge 189/2016, nuove modalità per la semplificazione e l'accelerazione della ricostruzione privata, affidando ai poteri di Ordinanza del Commissario straordinario l'attuazione delle modalità procedurali e la definizione dei limiti di importo.

Con Ordinanza commissariale n.100 del 9 maggio 2020 (alla quale ha fatto seguito il Decreto commissariale attuativo n. 164 del 22 maggio 2020) si è data attuazione all' articolo 12 bis del decreto legge 189/2016. In particolare:

l'art. 2 rende esplicita una delle finalità principali dell'Ordinanza costituita dal pieno ritorno alla

legislazione ordinaria del Testo unico dell'edilizia nonché ai principi generali del procedimento amministrativo della legge 241/1990, in coerenza con il decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, nell'intento di favorire la semplificazione amministrativa. Tali principi si applicano agli interventi dell'art. 12 bis del decreto legge ma anche, per quanto compatibili, a tutti gli interventi della ricostruzione privata ai sensi dell'art. 12 del decreto legge 189/2016. Il comma 2 stabilisce il principio secondo cui non trovano applicazione le disposizioni delle precedenti Ordinanze in materia di titoli abilitativi e contributi, nelle parti in contrasto o incompatibili con la stessa Ordinanza n. 100/2020;

l'art. 3, sulla base di quanto previsto dall'art. 12 bis del decreto legge, definisce i limiti di importo del costo convenzionale, al netto dell'IVA, a cui si applicano le procedure di semplificazione e di accelerazione individuate in sole tre fasce di lavori;

l'articolo 4 stabilisce che il professionista assume la qualifica e la responsabilità di incaricato di pubblico servizio nella certificazione di conformità legale dell'intervento mentre gli Uffici comunali e gli stessi Uffici speciali per la ricostruzione, per quanto di competenza, assumono un ruolo prevalente di controllo e verifica a campione. Il comma 1 delinea con precisione i compiti del professionista alle lett. a), b), c), d), e). Il comma 3 ribadisce il principio secondo cui gli Uffici speciali e gli Uffici comunali procedono, in autonomia e parallelamente, nel rispetto del principio di leale e massima collaborazione, all'adozione dei provvedimenti di rispettiva competenza;

l'articolo 5 richiama i relativi poteri di controllo degli Uffici comunali, come già disciplinati nell'ordinamento generale dalle norme del Testo unico dell'edilizia e dalla legge generale sul procedimento amministrativo n. 241/1990;

l'art. 6 introduce un'innovazione costituita dal mutamento della funzione sostanziale degli Uffici speciali nel procedimento di rilascio della concessione di contributo che diventa, in pratica, quello di verifica della completezza e della regolarità della domanda certificata dal professionista abilitato in luogo della istruttoria preventiva. Il professionista abilitato attesta, sotto propria responsabilità, ogni elemento richiesto, ivi compresa la congruità del computo metrico estimativo in relazione al progetto ed all'entità del contributo richiesto che deve essere comunque inferiore ai costi parametrici stabiliti dalle Ordinanze per le specifiche tipologie, fatti salvi i lavori di miglioria in acollo, anche tramite bonus fiscali previsti dalle leggi. L'Ufficio speciale per la ricostruzione, verificata la completezza delle certificazioni asseverate, anche in contraddittorio con il soggetto interessato e tramite richieste di rettifica della domanda eventualmente necessarie, allo scopo di superare ogni formalità che determini aggravio, adotta la proposta di concessione del contributo entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda tramite la piattaforma informatica, che viene trasmessa al Vice Commissario, il quale adotta il provvedimento entro e non oltre dieci giorni. I termini possono essere interrotti per una sola volta, non oltre 15 giorni, per l'acquisizione di informazioni o certificazioni, anche relativi ai titoli edilizi, che non siano già in possesso dell'amministrazione o di altre amministrazioni. Il termine diventa di 90 giorni ove sia necessaria la convocazione della Conferenza regionale, per la presenza di vincoli, o di procedimenti di sanatoria per abusi, o di SCIA parziale ai sensi dell'art. 12, comma 1 bis, del decreto legge 189/2016 e del successivo art. 7 dell'Ordinanza ovvero nei casi in cui la domanda venga sorteggiata per la verifica preliminare a campione ai sensi dell'art. 12 dell'Ordinanza.



Il comma 5 evidenzia il fondamentale ruolo dei controlli, preventivi, successivi, nel corso dei lavori e finali, secondo le modalità dell'art. 12 dell'Ordinanza. Il comma 6 precisa che, ai sensi dell'art. 2, comma 6, della legge 241 del 1990, i termini previsti decorrono dalla presentazione della domanda. Viene ricordato inoltre che, ove i termini procedurali previsti non siano rispettati, è possibile richiedere l'esercizio dei poteri sostitutivi previsti dall'art. 2, commi 9, 9 bis, ter, quarter, quinquies della legge 241 del 1990 da parte del Commissario straordinario, che li esercita nell'ambito di quanto previsto dall'art. 2 decreto, nonché far ricorso al giudice amministrativo per l'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere;

l'articolo 10 disciplina i compiti degli Uffici speciali, che devono essere letti con rinvio all'art. 6, per quanto concerne la procedura di rilascio del contributo, e all'art. 12 relativo alla disciplina dei controlli, che costituiscono le principali attività degli Uffici speciali della ricostruzione. L'insieme delle norme richiamate delinea un sostanziale mutamento di assetto dei rapporti tra Uffici speciali e comuni, da una parte, e professionisti abilitati dall'altra. Se a questi ultimi è affidata in maggior misura la certificazione di conformità degli interventi, ai primi spettano i compiti di controllo e verifica a campione, in coerenza con le ordinanze precedenti e con gli obblighi di legge. Il comma 1 indica i due compiti principali degli Uffici speciali :a) verifica preliminare della legittimazione del richiedente ; b) accertamento della completezza della certificazione e dei documenti prodotti dal professionista abilitato. Il comma 2 disciplina le misure di riscontro e regolarizzazione delle domande e rinvia all'art.12 per le verifiche a campione e i controlli. Il comma 3 richiama l'obbligo di formare elenchi A e B per l'esame con priorità delle domande;

l'articolo 11 prevede che gli Uffici comunali, nel pieno rispetto delle competenze che la Costituzione e la legge riconoscono loro, svolgano i procedimenti e i controlli secondo la legislazione ordinaria stabilita dal Testo unico dell'edilizia e dalla legge 241 del 1990, salve specifiche funzioni collaborative attribuite dalle ordinanze commissariali, ai sensi dell'art.2, comma secondo, del decreto 189/2016 in materia di ricostruzione. Il comma 2 ribadisce che i titoli sono di due tipi, secondo le norme del testo unico dell'edilizia approvato con D.P.R. 380/2001: permesso di costruire per le nuove costruzioni; Scia per tutti gli altri interventi (considerando la c.i.l.a. di cui all'art.6 una Scia semplificata). Il comma 3 richiama gli obblighi dei Comuni nell'espressione del parere sulla conformità urbanistica nell'ambito della Conferenza regionale. Il comma 4 evidenzia gli obblighi di controllo che gli Uffici comunali esercitano sulle SCIA e sulla corretta esecuzione dei lavori, ai sensi del codice dell'edilizia. Come già osservato all'art.5, con la SCIA i lavori possono avere inizio dopo 30 giorni, alle condizioni previste dalla legge. Il fine principale della presente Ordinanza è quello di ridurre i termini massimi ma non tutti gli effetti positivi sono astrattamente misurabili secondo lo schema dei termini massimi procedurali. Secondo l'ordinanza essi sono di 2 tipi: a) 30 giorni per l'inizio dei lavori dalla presentazione della Scia, in assenza di vincoli o con nullavota e pareri già allegati alla Scia dal professionista, ed in assenza di sanatoria ex art.1 sexies; - 70 giorni per il decreto di concessione del contributo; b) 100 giorni, in tutti gli altri casi in cui è richiesta o intervenga, ai sensi dell'art. 1 bis dell'art. 12 bis, del decreto 123/2019, la competenza della Conferenza regionale, che agisce come conferenza semplificata dei servizi, ai sensi dell'art. 14 ter della legge 241 del 1990, ovvero nei casi in cui l'Ufficio Speciale procede alle verifiche preventive ai sensi dell'art. 12 dell'Ordinanza;



l'articolo 12 disciplina i controlli che sono preventivi e successivi alla concessione dei contributi e determina le modalità casuali dei controlli preventivi. I commi 1 e 2 delineano, in sintesi, il seguente quadro: a) il controllo preventivo per sorteggio del 20 per cento delle Scia presentate per le domande di contributo; b) il controllo con cadenza mensile in misura del 10 per cento sui contributi concessi nel mese precedente; c) il controllo pari al 10 per cento all'esito finale dell'intervento; d) ove possibile, gli Uffici speciali esercitano i controlli anche nel corso dei lavori poiché, ad una maggiore responsabile fiducia iniziale accordata al richiedente si accompagna il dovere del controllo pubblico nel massimo rispetto della legalità. Il comma 3 stabilisce che, in assenza dei presupposti o in grave difformità dell'intervento rispetto ai presupposti accertati del contributo concesso, il Vice Commissario può revocare il contributo, in tutto o in parte;

l'articolo 13 in attuazione dell'art. 12 bis del Decreto Legge n. 189/2016, introdotto dall'art. 3 del Decreto Legge 123/2019, stabilisce che gli Uffici Speciali per la ricostruzione provvedono a definire elenchi separati delle richieste di contributo (priorità) relative a unità strutturali in cui sono ricomprese unità immobiliari ad uso abitativo (elenco a), distinte da quelle ad uso produttivo (elenco b);

l'articolo 15 prevede che le certificazioni, le attestazioni e ogni altro adempimento previsto dalla presente Ordinanza, sono indicati nella piattaforma informativa della Struttura commissariale (vedi sez. Z). Vengono indicati tutti gli adempimenti da presentare agli Uffici tramite la piattaforma informatica in relazione alle specifiche tipologie di intervento;

l'articolo 16 stabilisce che la domanda di contributo, le certificazioni, i documenti, sottoscritti digitalmente dal professionista e dal richiedente, nell'ottica di una efficace semplificazione, debbano essere presentati tramite piattaforma informatica. Il comma 3 specifica il ruolo di assistenza e consulenza degli Uffici speciali nei confronti dei professionisti ai fini di una coordinata ed efficiente attuazione della procedura;

Per quanto previsto dal citato articolo 2, per le parti non espressamente derogate, valgono le disposizioni delle precedenti Ordinanze commissariali e per la fattispecie la n. 4 e n. 8 del 2016 e ss.mm.ii. per quanto concerne le modalità di concessione dei contributi.

Con ordinanza n. 121/2021, art 1, comma 2, si è stabilito che le istanze di contributo per danni lievi, presentate entro i termini previsti dalle ordinanze commissariali, oggetto di un provvedimento di rigetto, inammissibilità o archiviazione successivamente all'entrata in vigore dell'ordinanza stessa (23.10.2021) e, comunque, entro il termine del 31.12.2021, potranno essere integrate, a pena di decadenza, entro 90 giorni dalla notifica del provvedimento di rigetto/inammissibilità/archiviazione, mediante presentazione, con le modalità disciplinate dall'Ordinanza n. 100/2020, di specifica istanza, che, ad integrazione di quella originaria, dovrà essere corredata da documentazione idonea a superare i motivi di diniego.

Ai sensi dell'ordinanza 121/2021 il mancato rispetto dei termini ovvero un eventuale ulteriore rigetto dell'istanza integrata è sanzionato con la "definitiva inammissibilità al contributo nonché con gli effetti decadenziali in materia di autonoma sistemazione previsti dal comma 4 dell'art.8 del DL. N. 189 del 2016".



Esito attività istruttoria Ufficio speciale per la ricostruzione

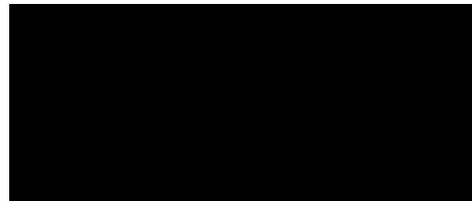
Tutto quanto sopra premesso, con riferimento all'istanza di contributo presentata dal [REDACTED] con attribuito il numero identificativo 1104301100000926662020 dalla piattaforma informatica (MUDE) predisposta dal Commissario straordinario e registrata al protocollo con il n. 109064 del 25/11/2020 Codice fascicolo 490.40.20/2020/USR/6211, considerato che:

- la stessa istanza è stata presentata ai sensi dell'Ordinanza commissariale n. 100 del 9.5.2020;
- in data 09/07/2021, ai sensi dell'art.12-bis, c. 3, primo periodo, D.L. 189/16, e dall'art. 12, c. 1, dell'Ordinanza Commissariale n. 100/2020, nonché ai sensi dell'art. 94 bis, c. 5, D.P.R. 380/2001, si è provveduto all'estrazione della domanda a controllo preventivo, secondo i criteri e le modalità organizzative stabilite con decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale per Ricostruzione Post Sisma 2016 n. 5438 del 10/11/2020 ed individuate nell'Allegato A dello stesso decreto;
- si è quindi proceduto a svolgere l'istruttoria, ai sensi della normativa richiamata in oggetto, in merito alla documentazione tecnica, amministrativa e contabile agli atti della pratica estratta; in esito ai predetti controlli, con nota prot. 90038 del 29/07/2021 si è provveduto a richiedere al professionista documentazione integrativa e chiarimenti;
- la documentazione richiesta non è pervenuta e, pertanto, con nota prot. 141404 del 03/12/2021 sono stati comunicati, sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/1990, al soggetto legittimato i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, invitandolo altresì a presentare, nel termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, specifiche osservazioni ed eventuali documenti correlati;
- alla scadenza del termine di cui sopra, il soggetto legittimato non ha presentato osservazioni o i documenti;

Verificato, pertanto, che stante la permanenza dei sopra elencati elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza, il controllo preventivo di cui all'art. 12, c. 1, Ordinanza Commissariale n. 100/2020 ha avuto esito negativo.

Per tutto quanto premesso ed evidenziato non è possibile accogliere l'istanza presentata e, pertanto, si propone l'adozione di conforme atto.

Si attesta, infine, l'avvenuta verifica dell'inesistenza di situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013 e della deliberazione della Giunta regionale n. 64/2014 e s.m.l.



Documento informatico firmato digitalmente





|



8

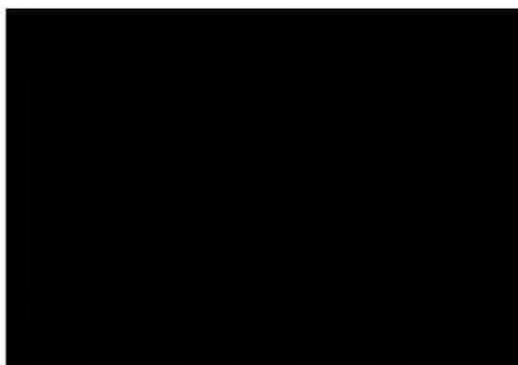




TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

25/2019



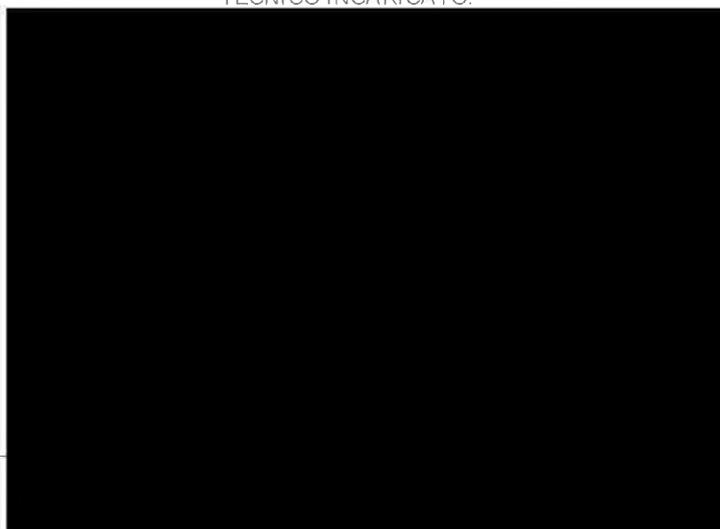
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di 198,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è un appartamento situato in Via Buscalferri 3, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 18, Categoria A/2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri SNC, Caldarola, piano: T - 1, intestato a Cicconi Ugo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.900,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 21/03/2000 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 14092/2953 di repertorio, registrata il 25/03/2000 ai nn. Reg.Part. 701 Reg. Gen. 3808, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

ipoteca volontaria, stipulata il 28/08/2009 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 36144/9415 di repertorio, registrata il 04/09/2009 ai nn. Rep.Gen. 13476 Rep.Part. 2992, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1999), con atto stipulato il 09/11/1999 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. 116432 di repertorio, trascritto il 02/12/1999 ai nn. Reg. Part. 9626 Reg.Gen. 14921.
Annotazione n.1651 del 12/09/2000 (cancellazione condizione risolutiva).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola e dalla documentazione successivamente fornita/inviata dal suddetto Ente, non risulta nessuna richiesta di agibilità nè relativo rilascio di agibilità per l'immobile in oggetto. Nonostante i successivi solleciti effettuati ad oggi il sottoscritto non ha avuto alcun tipo di riscontro.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di concessione per l'esecuzione di lavori edili (Art. 1 L.n.10 /1977) N. Pr. Edilizia n.434 e

successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività a carattere artigianale con annessa abitazione, presentata il 18/02/1985 con il n. Prot. n.609 di protocollo

Relazione e parere sul progetto da [REDACTED] - Comune di Caldarola N. Pr. Edilizia n. 434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 28/02/1985

Comunicazione di accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili N. Pr. Edilizia n. 434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 13/04/1985

Autorizzazione all'inizio dei lavori della Regione Marche (Art. 18 L.n.64/1974) - Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo - Macerata N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 30/06/1986 con il n. Prot. n. 6107 di protocollo

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N.434/1986 N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, presentata il 18/02/1985, rilasciata il 16/07/1986 con il n. N. 434 di protocollo

Regione Marche Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo - Macerata - Deposito Relazione a strutture ultimate N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a Annarini Giuliano e Giampietro, per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 21/10/1988 con il n. Prot. n. 12948 di protocollo

Domanda per ottenere la Concessione di esecuzione Lavori Edili N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di capannone artigianale con annessa palazzina panificio - biscottificio, presentata il 12/06/1986 con il n. Prot. 1859 di protocollo.

Variante, riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986, per ampliamento corpo capannone.

Comunicazione di accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione, presentata il 15/10/1986 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo.

Variante riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986

Autorizzazione di Variante per Opere in Corso N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione, presentata il 12/06/1986 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo, rilasciata il 07/01/1987 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo.

Variante riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986. Ampliamento del corpo capannone.

Rilevazione Statistica dell'Attività Edilizia Concessioni di edificare - Istituto Centrale di Statistica N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva del C.C. n.4 del 18/02/2013, l'immobile ricade in zona ZONA D1 - ZONE INDUSTRIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. ART.15 ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D1 Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti (industriali, artigianali, commerciali e simili). I permessi di costruire per l'ampliamento possono essere rilasciati soltanto per opere necessarie e consone al potenziamento degli stessi. Per intervento edilizio diretto le opere di ristrutturazione edilizia possono prevedere un aumento volumetrico e/o di superficie utile lorda non superiore al 30% di quella preesistente nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq. In tal caso l'altezza massima non potrà superare quella dei fabbricati circostanti interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con

criteri di armonico inserimento progettuale ed ambientale. Gli ampliamenti consentiti possono tener conto degli allineamenti caratteristici degli insediamenti preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti di cui all'art. 9 del D.I. 02/04/1968 n.1444. Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode o il titolare della società ivi operante, in misura di un alloggio di 120 mq. di superficie utile lorda per ogni insediamento. La densità Fondiaria massima dovrà essere rispettata globalmente nell'edificio esistente più l'ampliamento. Il permesso di costruire per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali è subordinata alla messa a norma dell'intero complesso, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione a norma (qualora la legge ne preveda obbligatoriamente la realizzazione per quella specifica attività), con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente sia all'ampliamento. Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art. n. 46(norme transitoria in zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale) Scaduti tali termini diventano operanti le presenti norme. Tutti gli interventi dovranno prevedere: Provincia di Macerata - Comune di Caldarola Piano Regolatore Generale adottato c.c 34 del 16 Settembre 2010, adozione definitiva c.c. n. 14 del 1 Giugno 2011, parere della giunta provinciale DGP n.357 del 19/11/2012 -l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature (almeno un albero ogni 50 mq di costruito) per la schermatura degli impianti produttivi. -la sistemazione delle aree libere di pertinenza; -l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante; -Parcheggi 15% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti(art.5,1 D.I. 2/4/1968 n°1444).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi risulta essere diverso dagli elaborati progettuali, depositati in Comune con Pratica Edilizia n. 533/A del 12.06.1986 ed autorizzati con atto Prot. n.1859 del 07.01.1987. Si rilevano differenze nelle planimetrie del piano terra (nella parte degli uffici per dimensione e distribuzione interna) e del piano primo (per distribuzione interna e per destinazione d'uso: da uffici ad abitazione). Piccole differenze anche nei prospetti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento di Sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola e dalla documentazione successivamente fornita/inviata dal suddetto Ente, non risulta nessuna richiesta di agibilità nè relativo rilascio di agibilità per l'immobile in oggetto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CALDAROLA VIA BUSCALFERRI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di 198,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Cicconi Ugo)

L'immobile è un appartamento situato in Via Buscalferri 3, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 18, Categoria A/2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri SNC, Caldarola, piano: T - 1, intestato a Cicconi Ugo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

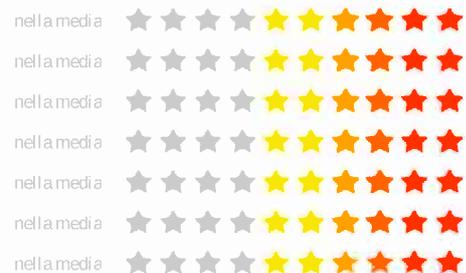
COLLEGAMENTI

aeroporto di stante 99 km
 autostrada di stante 47 km
 superstrada di stante 850 m
 ferrovia di stante 13 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizioni:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene interessato dal fallimento coinvolge una porzione, pari a circa la metà, di uno stabile di tipo industriale, più precisamente interessa la porzione rivolta ad Ovest.

La parte in oggetto è costituita da un immobile classificabile come "appartamento" posto al piano primo.

Lo stabile è sostanzialmente composto da due volumi attaccati e comunicanti. Il primo è orientato a Sud-Ovest e risulta essere una struttura prefabbricata in c.a. Il secondo, dove al piano primo si trovano l'alloggio, è orientato a Nord/lato Via Buscalferrì -Ovest, presenta una struttura intelaiata in c.a. con pilastri e travi portanti, tamponamenti e tramezzi in laterizio forato, solai di piano in laterocemento e copertura piana. Esternamente è intonacato ma privo tinteggiatura.

Si accede all'unità abitativa attraverso una scala posta nell'atrio al piano terra. Sempre al piano terra si trova una stanza di circa 11 mq con funzione di ripostiglio. L'edificio, al suo interno, risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento in oggetto, sviluppa una superficie lorda di circa 164 mq, è in buono stato di conservazione ed è composto da: ingresso direttamente su un unico ambiente di circa 37 mq dove si trova la zona soggiorno e la zona cucina-pranzo, un ripostiglio, due bagni e tre camere da letto: una matrimoniale di circa 15 mq, una doppia di circa 16 mq e una singola di 12 mq. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre. Dalla cucina, attraverso una porta finestra, si accede ad un terrazzo (esposto a sud-ovest) che è stato chiuso ai lati con degli infissi e coperto, mentre dal soggiorno e da una camera da letto, ciascuno dotato di una propria porta finestra, si accede ad un terrazzo (fronte est).

Le finiture dell'intero appartamento allo stato attuale sono buone, costituite da: pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica con relativo battiscopa; rivestimenti dei bagni realizzati in piastrelle di ceramica; soglie in pietra; portone di ingresso e porte interne in legno, parte delle finestre hanno infissi in legno e vetro termico (soggiorno, cucina, i due bagni e le tre camere da letto) le altre sono in metallo e vetro termico, tutte sono dotate di persiane; pareti verticali intonacate e tinteggiate, come i soffitti.

L'ingresso posto al piano terra, ha pavimenti con piastrelle di ceramica con relativo battiscopa, mentre la scala che conduce al piano primo è rivestita in marmo con balaustra in legno e metallo; porte in legno; pareti verticali intonacate e tinteggiate come i soffitti.

Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas; l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia interna con corpi radianti in metallo, nelle camere da letto è presente un impianto di aria condizionata.

Tutta la proprietà risulta attualmente agibile e abitabile.

Esternamente la proprietà ha una corte (Sub. 8), distribuita sui tre lati liberi, di circa 870 mq, la parte antistante gli uffici e l'ingresso dell'abitazione al piano primo, è pavimentata, mentre il resto è lasciato a ghiaia. Tale corte è identificata come bene comune non censibile (BCNC) e, pertanto, privo di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso si specifica che i diritti restano sulle parti comuni. L'immobile è recintato sul lato nord, fronte strada, da un muretto in c.a. con soprastante ringhiera in metallo, e sul lato ovest con muretto in c.a. con soprastante rete metallica. Nella recinzione del lato nord ci sono due accessi uno pedonale e uno carrabile entrambi muniti di cancello.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: pedonale realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi esterni:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cancello: carrabile realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

citofonico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
condizionamento:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[135.68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020-7432 registrata in data 13/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	164,00	x	100 %	=	164,00
Ingresso P.T. + Vano scala	34,50	x	100 %	=	34,50
Totale:	198,50				198,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2019

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Via Buscalferri 3, Caldarola

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 207.900,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 207.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 207.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 207.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Caldarola, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	198,50	0,00	207.900,00	207.900,00
				207.900,00 €	207.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 207.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € 0,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 207.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A opificio + uffici a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di 284,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Cicconi Ugo)

L'immobile è un opificio situato in Via Buscalferri, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 17, Categoria D/1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.066,00 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

A1 tettoia, sviluppa una superficie commerciale di 8,40 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.066,00 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	284,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.500,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da F.L. Fiscaldata s.a.s. con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 01/01/2017, con scadenza il 31/12/2023, registrato il 29/12/2017 a Tolentino ai nn. 003188 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4800,00 annui.

La porzione oggetto di locazione comprende una stanza di mq 64,67 e accesso ai servizi igienici e altre parti comuni (condivise fra locatore e conduttore) pari a 10 mq, per un totale di 74,67 mq (SPAZIO IDENTIFICATO IN PERIZIA COME "UFFICI").

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 21/03/2000 a firma di P.U. [redacted] ai nn. Rep. 14092/2953 di repertorio, registrata il 25/03/2000 ai nn. Reg.Part. 701 Reg. Gen. 3808, contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

ipoteca volontaria, stipulata il 28/08/2009 a firma di P.U. [redacted] nn. Rep. 36144/9415 di repertorio, registrata il 04/09/2009 ai nn. Rep.Gen. 13476 Rep.Part. 2992, contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1999), con atto stipulato il 09/11/1999 a firma di Notaio [redacted] ai nn. Rep. 116432 di repertorio, trascritto il 02/12/1999 ai nn. Reg. Part. 9626 Reg.Gen. 14921.
Annotazione n.1651 del 12/09/2000 (cancellazione condizione risolutiva).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola e dalla documentazione successivamente fornita/inviata dal suddetto Ente, non risulta nessuna richiesta di agibilità nè relativo rilascio di agibilità per l'immobile in oggetto. Nonostante i successivi solleciti effettuati ad oggi il sottoscritto non ha avuto alcun tipo di riscontro.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di concessione per l'esecuzione di lavori edili (Art. 1 L.n.10 /1977) N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività a carattere artigianale con annessa abitazione, presentata il 18/02/1985 con il n. Prot. n.609 di protocollo

Relazione e parere sul progetto da [REDACTED] Comune di Caldarola N. Pr. Edilizia n. 434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 28/02/1985

Comunicazione di accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili N. Pr. Edilizia n. 434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 13/04/1985

Autorizzazione all'inizio dei lavori della Regione Marche (Art. 18 L.n.64/1974) - Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo - Macerata N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 30/06/1986 con il n. Prot. n. 6107 di protocollo

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N.434/1986 N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, presentata il 18/02/1985, rilasciata il 16/07/1986 con il n. N. 434 di protocollo

Regione Marche Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo - Macerata - Deposito Relazione a strutture ultimate N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 21/10/1988 con il n. Prot. n. 12948 di protocollo

Domanda per ottenere la Concessione di esecuzione Lavori Edili N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di capannone artigianale con annessa palazzina panificio - biscottificio, presentata il 12/06/1986 con il n. Prot. 1859 di protocollo.

Variante, riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986, per ampliamento corpo capannone.

Comunicazione di accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a Annavini Giuliano e Giampietro, per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione , presentata il 15/10/1986 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo.

Variante riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986

Autorizzazione di Variante per Opere in Corso N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione , presentata il 12/06/1986 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo, rilasciata il 07/01/1987 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo.

Variante riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986. Ampliamento del corpo capannone.

Rilevazione Statistica dell'Attività Edilizia Concessioni di edificare - Istituto Centrale di Statistica N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva del C.C. n.4 del 18/02/2013, l'immobile ricade in zona ZONA D1 - ZONE INDUSTRIALI . Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. ART.15 ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D1 Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti (industriali, artigianali, commerciali e simili). I permessi di costruire per l'ampliamento possono essere rilasciati soltanto per opere necessarie e consone al potenziamento degli stessi. Per intervento edilizio diretto le opere di ristrutturazione edilizia possono prevedere un aumento volumetrico e/o di superficie utile lorda non superiore al 30% di quella preesistente nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq. In tal caso l'altezza massima non potrà superare quella dei fabbricati circostanti interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale ed ambientale. Gli ampliamenti consentiti possono tener conto degli allineamenti caratteristici degli insediamenti preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti di cui all'art. 9 del D.l. 02/04/1968 n.1444. Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode o il titolare della società ivi operante, in misura di un alloggio di 120 mq. di superficie utile lorda per ogni insediamento. La densità Fondiaria massima dovrà essere rispettata globalmente nell'edificio esistente più l'ampliamento. Il permesso di costruire per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali è subordinata alla messa a norma dell'intero complesso, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione a norma (qualora la legge ne preveda obbligatoriamente la realizzazione per quella specifica attività), con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente sia all'ampliamento. Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art. n. 46(norme transitoria in zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale) Scaduti tali termini diventano operanti le presenti norme. Tutti gli interventi dovranno prevedere: Provincia di Macerata - Comune di Caldarola Piano Regolatore Generale adottato c.c 34 del 16 Settembre 2010, adozione definitiva c.c. n. 14 del 1 Giugno 2011, parere della giunta provinciale DGP n.357 del 19/11/2012 -l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature (almeno un albero ogni 50 mq di costruito) per la schermatura degli impianti produttivi. -la sistemazione delle aree libere di pertinenza; -l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante; -Parcheggi 15% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti(art.5,1 D.l. 2/4/1968 n°1444).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi risulta essere diverso dagli elaborati progettuali, depositati in Comune con Pratica Edilizia n. 533/A del 12.06.1986 ed autorizzati con atto Prot. n.1859 del 07.01.1987. Si rilevano differenze nelle planimetrie del piano terra (nella parte degli uffici per dimensione e distribuzione interna) e del piano primo (per distribuzione interna e per destinazione d'uso: da uffici ad abitazione). Piccole differenze anche nei prospetti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante Procedimento di Sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola e dalla documentazione successivamente fornita/inviata dal suddetto Ente, non risulta nessuna richiesta di agibilità nè relativo rilascio di agibilità per l'immobile in oggetto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CALDAROLA VIA BUSCALFERRI 3

OPIFICIO + UFFICI

DI CUI AL PUNTO A

opificio + uffici a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di 284,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Cicconi Ugo)

L'immobile è un opificio situato in Via Buscalferri, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 17, Categoria D/1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.066,00 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 47 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto di stante 99 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 13 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di stante 850 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene interessato dal fallimento coinvolge una porzione, pari a circa la metà, di uno stabile di tipo industriale, più precisamente interessa la porzione rivolta ad Ovest.

La parte in oggetto è costituita da un immobile classificabile come "opificio" con annessi uffici il tutto posto al piano terra.

Lo stabile è sostanzialmente composto da due volumi attaccati e comunicanti. Il primo, dove si trova l'opificio in oggetto, è orientato a Sud-Ovest e risulta essere una struttura prefabbricata in c.a. Il secondo, dove al piano terra si trovano gli uffici, è orientato a Nord/lato Via Buscalferri -Ovest, presenta una struttura intelaiata in c.a. con pilastri e travi portanti, tamponamenti e tramezzi in laterizio forato, solai di piano in laterocemento e copertura piana. Esternamente è intonacato ma privo tinteggiatura.

Si accede alla struttura industriale o dal fronte Sud dall'ingresso carrabile o dal fronte nord dove sono collocati gli ambienti destinati ad uffici. L'edificio, al suo interno, nel complesso risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'opificio/laboratorio sviluppa una superficie lorda di circa 387 mq, è in discreto stato di conservazione, ed è composto da un unico grande ambiente. Le finiture sono costituite da: il pavimento industriale in cemento colorato; le pareti verticali intonacate e tinteggiate ad eccezione di una parete del lato lungo; il controsoffitto è realizzato con pannelli in cartongesso; la porta interna in metallo con maniglione antipanico; la porta di accesso carrabile scorrevole e composta di pannelli metallici; le finestre in metallo con vetro termico.

La zona degli uffici, con accesso su Via Buscalferri, misura circa 130 mq, ed è composta più precisamente da due uffici: uno da 65 mq circa e uno da 22 mq circa, un blocco servizi igienici costituito da due bagni più una zona lavabo comune e un corridoio che distribuisce a tutti i vari ambienti precedentemente descritti. Inoltre, sempre nel medesimo corridoio, si trova una porta che collega internamente con il piano seminterrato (Sub. 19 - LOTTO 3), e una porta antipanico dalla quale si accede, attraverso una scala di pochi gradini per superare il dislivello tra le due zone, allo stabilimento industriale, che si trova ad una quota più bassa di circa 70 cm rispetto al resto. Sempre dal medesimo corridoio si può accedere alla porzione di immobile definita in perizia come LOTTO 1.

Le finiture allo stato attuale sono buone, costituite da: pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica con relativo battiscopa; rivestimenti dei bagni realizzati in piastrelle di ceramica; soglie in pietra; portone di ingresso sugli uffici (prospetto nord) in metallo come le finestre con vetro termico; le porte interne sono in legno; le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate come i soffitti. Tutti gli ambienti sono dotati di almeno una finestra ad eccezione di un bagno. Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas; l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia interna con corpi radianti elettrici, nelle stanze ad uso ufficio è presente un impianto di aria condizionata.

Tutto l'immobile risulta attualmente agibile e abitabile.

Esternamente la proprietà ha una corte (Sub. 8), distribuita sui tre lati liberi, di circa 870 mq, la parte antistante gli uffici e l'ingresso dell'abitazione al piano primo, è pavimentata, mentre il resto è lasciato a ghiaia. Tale corte è identificata come bene comune non censibile (BCNC) e, pertanto, privo di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso si specifica che i diritti restano sulle parti comuni. L'immobile è recintato sul lato nord, fronte strada, da un muretto in c.a. con soprastante ringhiera in metallo, e sul lato ovest con muretto in c.a. con soprastante rete metallica. Nella recinzione del lato nord ci sono due accessi uno pedonale e uno carrabile entrambi muniti di cancello.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: pedonale realizzato in ferro

nella media

cancello: carrabile realizzato in ferro

nella media

pareti esterne: costruite in intonaco

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico:

nella media

idrico:

nella media

termico:

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[149.1 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 - 7430 registrata in data 13/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Opificio	387,00	x	40 %	=	154,80
Uffici	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	517,00				284,80

ACCESSORI:

tettoia, sviluppa una superficie commerciale di 8,40 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.066,00 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Opificio + Uffici

Indirizzo: Via Buscalferri, 3 Caldarola (MC)

Superfici principali e secondarie: 293

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 253.445,00 pari a 865,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 262.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 262.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 262.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Caldarola, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio +	284,80	8,40	262.500,00	262.500,00

uffici		
	262.500,00 €	262.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 262.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 262.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A autorimessa a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di 93,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è un opificio situato in Via Buscalferri, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 19, Categoria C/6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 140 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.900,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 21/03/2000 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 14092/2953 di repertorio, registrata il 25/03/2000 ai nn. Reg.Part. 701 Reg. Gen. 3808, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

ipoteca volontaria, stipulata il 28/08/2009 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 36144/9415 di repertorio, registrata il 04/09/2009 ai nn. Reg.Gen. 13476 Reg.Part. 2992, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1999), con atto stipulato il 09/11/1999 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. Rep. 116432 di repertorio, trascritto il 02/12/1999 ai nn. Reg. Part. 9626 Reg.Gen. 14921.
Annotazione n.1651 del 12/09/2000 (cancellazione condizione risolutiva).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola e dalla documentazione successivamente fornita/inviata dal suddetto Ente, non risulta nessuna richiesta di agibilità nè relativo rilascio di agibilità per l'immobile in oggetto. Nonostante i successivi solleciti effettuati ad oggi il sottoscritto non ha avuto alcun tipo di riscontro.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di concessione per l'esecuzione di lavori edili (Art. 1 L.n.10 /1977) N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un

edificio per attività a carattere artigianale con annessa abitazione, presentata il 18/02/1985 con il n. Prot. n.609 di protocollo

Relazione e parere sul progetto da [redacted] - Comune di Caldarola N. Pr. Edilizia n. 434 e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 28/02/1985

Comunicazione di accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili N. Pr. Edilizia n. 434 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 13/04/1985

Autorizzazione all'inizio dei lavori della Regione Marche (Art. 18 L.n.64/1974) - Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo - Macerata N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 30/06/1986 con il n. Prot. n. 6107 di protocollo

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N.434/1986 N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, presentata il 18/02/1985, rilasciata il 16/07/1986 con il n. N. 434 di protocollo

Regione Marche Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo - Macerata - Deposito Relazione a strutture ultimate N. Pr. Edilizia n.434 e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di un edificio per attività artigianale con annessa abitazione, rilasciata il 21/10/1988 con il n. Prot. n. 12948 di protocollo

Domanda per ottenere la Concessione di esecuzione Lavori Edili N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione di capannone artigianale con annessa palazzina panificio - biscottificio, presentata il 12/06/1986 con il n. Prot. 1859 di protocollo.

Variante, riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986, per ampliamento corpo capannone.

Comunicazione di accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione, presentata il 15/10/1986 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo.

Variante riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986

Autorizzazione di Variante per Opere in Corso N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a Annavini Giuliano e Giampietro, per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione, presentata il 12/06/1986 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo, rilasciata il 07/01/1987 con il n. Prot. 1859/86 di protocollo.

Variante riferita alla Conc. Edilizia n. 434 del 16.07.1986. Ampliamento del corpo capannone.

Rilevazione Statistica dell'Attività Edilizia Concessioni di edificare - Istituto Centrale di Statistica N. Pr. Edilizia n.533/A e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di Edificio artigianale - panificio biscottificio con annessi uffici ed abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva del C.C. n.4 del 18/02/2013, l'immobile ricade in zona ZONA D1 - ZONE INDUSTRIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. ART.15 ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D1 Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti (industriali, artigianali, commerciali e simili). I permessi di costruire per l'ampliamento possono essere rilasciati soltanto per opere necessarie e consone al potenziamento degli stessi. Per intervento edilizio diretto le opere di ristrutturazione edilizia possono prevedere un aumento volumetrico e/o di superficie utile lorda non superiore al 30% di quella preesistente nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq. In tal caso l'altezza massima non potrà superare quella dei fabbricati circostanti interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale ed ambientale. Gli ampliamenti consentiti possono tener

conto degli allineamenti caratteristici degli insediamenti preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti di cui all'art. 9 del D.l. 02/04/1968 n.1444. Ove non esista è consentita l'abitazione per il custode o il titolare della società ivi operante, in misura di un alloggio di 120 mq. di superficie utile lorda per ogni insediamento. La densità Fondiaria massima dovrà essere rispettata globalmente nell'edificio esistente più l'ampliamento. Il permesso di costruire per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali è subordinata alla messa a norma dell'intero complesso, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione a norma (qualora la legge ne preveda obbligatoriamente la realizzazione per quella specifica attività), con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente sia all'ampliamento. Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art. n. 46(norme transitoria in zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale) Scaduti tali termini diventano operanti le presenti norme. Tutti gli interventi dovranno prevedere: Provincia di Macerata - Comune di Caldarola Piano Regolatore Generale adottato c.c 34 del 16 Settembre 2010, adozione definitiva c.c. n. 14 del 1 Giugno 2011, parere della giunta provinciale DGP n.357 del 19/11/2012 -l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature (almeno un albero ogni 50 mq di costruito) per la schermatura degli impianti produttivi. -la sistemazione delle aree libere di pertinenza; -l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante; -Parcheggi 15% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti(art.5,1 D.l. 2/4/1968 n°1444).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi risulta essere diverso dagli elaborati progettuali, depositati in Comune con Pratica Edilizia n. 533/A del 12.06.1986 ed autorizzati con atto Prot. n.1859 del 07.01.1987. Si rilevano differenze nelle planimetrie del piano terra (nella parte degli uffici per dimensione e distribuzione interna) e del piano primo (per distribuzione interna e per destinazione d'uso: da uffici ad abitazione). Piccole differenze anche nei prospetti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento di Sanatoria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caldarola e dalla documentazione successivamente fornita/inviata dal suddetto Ente, non risulta nessuna richiesta di agibilità né relativo rilascio di agibilità per l'immobile in oggetto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CALDAROLA VIA BUSCALFERRI 3

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

autorimessa a CALDAROLA Via Buscalferri 3, della superficie commerciale di 93,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

L'immobile è un opificio situato in Via Buscalferri, nel Comune di Caldarola ed è catastalmente individuato al Foglio 1, Particella 312, sub. 19, Categoria C/6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 312 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 140 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Buscalferri snc , piano: S1, intestato a Cicconi Ugo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale e in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada di stante 47 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------	-------------	---------------------

aeroporto di stante 99 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 13 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di stante 850 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene interessato dal fallimento coinvolge una porzione, pari a circa la metà, di uno stabile di tipo industriale, più precisamente interessa la porzione rivolta ad Ovest.

La parte in oggetto è costituita da un immobile classificabile come "autorimessa" posta al piano seminterrato.

Lo stabile è sostanzialmente composto da due volumi attaccati e comunicanti. Il primo è orientato a Sud-Ovest e risulta essere una struttura prefabbricata in c.a. Il secondo, dove al piano seminterrato si trova lo spazio autorimessa, è orientato a Nord-Ovest, presenta una struttura intelaiata in c.a. con pilastri e travi portanti, tamponamenti e tramezzi in laterizio forato, solai di piano in laterocemento e copertura piana. Esternamente è intonacato ma privo tinteggiatura.

Si può accedere all'autorimessa sia dall'esterno, fronte Ovest, attraverso una rampa carrabile che dalla corte esterna porta direttamente al piano seminterrato, sia dall'interno dal corridoio distributivo del piano terra attraverso una scala a tre rampe in c.a. (LOTTO 2).

Lo spazio in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa 155 mq ed è composto da un unico grande vano. L'ambiente è allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni finitura, la porta di accesso carrabile è elettrica, le due finestre presenti hanno infisso in metallo e vetro termico.

Tutto l'immobile risulta attualmente agibile.

Esternamente la proprietà ha una corte (Sub. 8), distribuita sui tre lati liberi, di circa 870 mq, la parte antistante gli uffici e l'ingresso dell'abitazione al piano primo, è pavimentata, mentre il resto è lasciato a ghiaia. Tale corte è identificata come bene comune non censibile (BCNC) e, pertanto, privo di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso si specifica che i diritti restano sulle parti comuni. L'immobile è recintato sul lato nord, fronte strada, da un muretto in c.a. con soprastante ringhiera in metallo, e sul lato ovest con muretto in c.a. con soprastante rete metallica. Nella recinzione del lato nord ci sono due accessi uno pedonale e uno carrabile entrambi muniti di cancello.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: pedonale realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cancello: carrabile realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
155	155,00	x	60 %	=	93,00

Totale:	155,00	93,00
---------	--------	-------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: OMI

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 27.900,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	27.900,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.900,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.900,00
--	--------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Caldarola, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	autorimessa	93,00	0,00	27.900,00	27.900,00
				27.900,00 €	27.900,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):					€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					€. 27.900,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):					
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:					€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:					€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					€. 27.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 97,90 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (Cicconi Ugo)

L'immobile è un appartamento posto al piano terra di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 2, P.T..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala interna, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazioni catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 4,48 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1 - T - 2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

A.1 altro fabbricato, composto da Locale accessori , sviluppa una superficie commerciale di 8,40 Mq, identificato con il numero Sub.2.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

A.2 altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di 8,00 Mq, identificato con il numero Sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 4,48 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Si accede al Sub. 4 solo passando dal Sub. 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.373,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.373,75

Data della valutazione:

23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto, il sottoscritto C.T.U., non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

Ciò considerato si suppone che tale edificio sia stato edificato in origine negli anni ante 1967.

In riferimento all'edificio in oggetto si riscontra: Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona Fascia di Rispetto Stradale R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 37. - R1, fascia di rispetto stradale. E' prevista una fascia di rispetto stradale di almeno 20 mt. per le strade provinciali e comunali. - R2, area di rispetto cimiteriale. E' prevista un'area di rispetto cimiteriale di almeno 200 mt misurata a partire dal perimetro del cimitero. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti. Nelle aree comprese all'interno della zona di rispetto cimiteriale R2, ferme restando le limitazioni di cui sopra, possono essere autorizzati, a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti di culto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: R. D. n.1265 del 27.07.1934 art. 338)

L'immobile risulta..

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto il sottoscritto C.T.U. non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Fascia di Rispetto Stradale - R1 art. 37 N.T.A. del P.R.G. (R. D. n.1265 del 27.07.1934 art. 338))

L'immobile risulta conforme.

Art. 37 - Altre aree e fasce di rispetto In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale

massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, **frazione Monastero**, della superficie commerciale di 97,90 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è un appartamento posto al piano terra di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 2, P.T..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala interna, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza **14 mq**, rendita 4,48 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1 - T - 2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Caldarola; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto di distante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di distante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia di distante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di bene interessata dal fallimento coinvolge tutti i subaltrni (Sub. 2, 3, 4, 5, 6) nella porzione pari ad $\frac{1}{4}$ (un quarto), dell'intera costruzione di tipo residenziale.

Lo stabile è una casa singola posta sul lato destro – direzione Fiastra (MC) - della Strada Provinciale n. 91.

L'edificio è strutturato in elevazione per quattro piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) di cui uno sottostrada. Presenta una struttura portante in muratura con laterizio e pietra, tramezzi in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di coppi. Esternamente l'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato.

Si entra nell'immobile dal piano terra che risulta essere ad una quota di poco più in basso rispetto al livello della strada antistante. Sempre su questo lato (Prospetto Sud-Ovest) è presente un muretto in laterizio, alto circa 40 cm, munito di cancello pedonale, a delimitare la proprietà con il fronte strada.

Dall'atrio si può accedere o all'appartamento contraddistinto con il Sub. 2 (piano terra) oppure, attraverso una scala che distribuisce ai piani superiori, all'appartamento contraddistinto con il Sub. 3 (piano primo) e al sottotetto (piano secondo). L'edificio, al suo interno, risulta essere in uno scarso

stato di conservazione e manutenzione, dovuto sicuramente anche al fatto che, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile.

L'ingresso - vano scala ha pavimenti con piastrelle di ceramica e pareti rivestite in legno, scala rivestita in graniglia e pietra con balaustra di metallo; il portone di ingresso all'intero edificio è in legno, ed il soffitto è intonacato e tinteggiato.

Per i Sub. 2, 4, 2, 5 e 6 (piano seminterrato) l'accesso è esterno e diretto per ogni singolo subalterno.

Esternamente, la proprietà è dotata di una corte ed un terrazzo che si distribuiscono sui quattro lati dell'immobile, misurano circa 570 mq e si individuano entrambi con il Sub. 1. Quest'ultimo è identificato come bene comune non censibile (BCNC) e, pertanto, è privo di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso, si specifica che i diritti restano sulle parti comuni.

Si evidenzia che l'intero immobile presenta segni di lesioni e danni causati dagli eventi sismici del 2016 e successivi, come dichiarato da Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B".

APPARTAMENTO P.T. (Sub. 2):

L'appartamento in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa 86 mq, è in scarso stato di conservazione ed è composto da: ingresso, corridoio, cucina sul lato sinistro e soggiorno-pranzo sul lato destro, un bagno in fondo al corridoio e due camere da letto: una doppia di circa 12 mq e una matrimoniale di circa 16 mq. Tutti gli ambienti sono dotati di almeno una finestra.

Le finiture dell'intero appartamento sono buone, costituite da: pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica con relativo battiscopa, rivestimento del bagno realizzato in piastrelle di ceramica come per l'angolo cottura in cucina, soglie in pietra, portone di ingresso all'alloggio e porte interne in legno, finestre in pvc con vetro termico dotate di persiane, pareti verticali intonacate e tinteggiate, come i soffitti.

Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica, gas e telefono; l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia interna con corpi radianti in metallo.

Di pertinenza a questo appartamento è uno spazio (identificato sempre con Sub. 2) al piano secondo - sottotetto, classificabile come soffitta, di circa 34 mq lordi, allo stato "grezzo" ovvero privo di ogni tipo di finitura.

Inoltre, sempre di pertinenza a questo alloggio, sono anche tre locali posti al piano sottostrada sempre contraddistinti con il Sub. 2: un piccolo locale di circa 4,5 mq con funzione di locale tecnico con accesso dal prospetto sud-est, un locale cantina di circa 25 mq lordi con accesso dall'esterno ed indipendente dal prospetto sud-est; all'interno di questo locale si accede ad un ulteriore ambiente contraddistinto con il Sub. 4 che misura circa 16 mq. Tutti questi dati sono ricavati esclusivamente dalla documentazione catastale in quanto l'accesso a tali locali non è stato possibile a causa dei danni provocati dal sisma. L'altro locale, contraddistinto anch'esso con il Sub. 2, misura circa 17 mq lordi ed ha accesso diretto dal prospetto nord-est, con funzione di deposito. All'interno questo spazio è allo stato "grezzo".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cancello: realizzato in ferro con apertura a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in intonacate e tinteggiate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico:

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[321.6 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 - 7763 registrata in data 19/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (PT)	86,00	x	100 %	=	86,00
Sottotetto (P2)	34,00	x	35 %	=	11,90
Totale:	120,00				97,90

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Locale accessori , sviluppa una superficie commerciale di 8,40 Mq, identificato con il numero Sub.2.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di 8,00 Mq, identificato con il numero Sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 4,48 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Si accede al Sub. 4 solo passando dal Sub. 2.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Frazione Monastero, Cessapalombo

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 16

Prezzo/Prezzo richiesto: 69.495,00 pari a 615,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 69.495,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.495,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.373,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,90	16,40	69.495,00	17.373,75
				69.495,00 €	17.373,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.373,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.373,75

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 104,20 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (Cicconi Ugo)
L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 3, P1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1 - 1 - 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.990,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto, il sottoscritto C.T.U., non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

Ciò considerato si suppone che tale edificio sia stato edificato in origine negli anni ante 1967.

In riferimento all'edificio in oggetto si riscontra: Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile

ricade in zona Fascia di Rispetto Stradale R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 37. - R1, fascia di rispetto stradale. E' prevista una fascia di rispetto stradale di almeno 20 mt. per le strade provinciali e comunali. - R2, area di rispetto cimiteriale. E' prevista un'area di rispetto cimiteriale di almeno 200 mt misurata a partire dal perimetro del cimitero. In tali zone non sono consentite nuove costruzione ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti. Nelle aree comprese all'interno della zona di rispetto cimiteriale R2, ferme restando le limitazioni di cui sopra, possono essere autorizzati, a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti di culto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: R. D. n.1265 del 27.07.1034 art. 338)

L'immobile risulta..

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto il sottoscritto C.T.U. non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Fascia di Rispetto Stradale - R1 art. 37 N.T.A. del P.R.G. (R. D. n.1265 del 27.07.1034 art. 338))

L'immobile risulta conforme..

Art. 37 - Altre aree e fasce di rispetto In tali zone non sono consentite nuove costruzione ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 104,20 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 3, P1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interna, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1 - 1 - 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Caldarola; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto di stante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di stante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia di stante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di stante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di bene interessata dal fallimento coinvolge tutti i subalterni (Sub. 2, 3, 4, 5, 6) nella porzione pari ad ¼ (un quarto), dell'intera costruzione di tipo residenziale.

Lo stabile è una casa singola posta sul lato destro – direzione Fiastra (MC) - della Strada Provinciale n. 91.

L'edificio è strutturato in elevazione per quattro piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) di cui uno sottostrada. Presenta una struttura portante in muratura con laterizio e pietra, tramezzi in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di coppi. Esternamente l'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato.

Si entra nell'immobile dal piano terra che risulta essere ad una quota di poco più in basso rispetto al livello della strada antistante. Sempre su questo lato (Prospetto Sud-Ovest) è presente un muretto in laterizio, alto circa 40 cm, munito di cancello pedonale, a delimitare la proprietà con il fronte strada.

Dall'atrio si può accedere o all'appartamento contraddistinto con il Sub. 2 (piano terza) oppure, attraverso una scala che distribuisce ai piani superiori, all'appartamento contraddistinto con il Sub. 3 (piano primo) e al sottotetto (piano secondo). L'edificio, al suo interno, risulta essere in uno scarso stato di conservazione e manutenzione, dovuto sicuramente anche al fatto che, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile.

L'ingresso - vano scala ha pavimenti con piastrelle di ceramica e pareti rivestite in legno, scala rivestita in graniglia e pietra con balaustra di metallo; il portone di ingresso all'intero edificio è in legno, ed il soffitto è intonacato e tinteggiato.

Per i Sub. 2, 4, 2, 5 e 6 (piano seminterrato) l'accesso è esterno e diretto per ogni singolo subalterno.

Esternamente, la proprietà è dotata di una corte ed un terrazzo che si distribuiscono sui quattro lati dell'immobile, misurano circa 570 mq e si individuano entrambi con il Sub. 1. Quest'ultimo è identificato come bene comune non censibile (BCNC) e, pertanto, è privo di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso, si specifica che i diritti restano sulle parti comuni.

Si evidenzia che l'intero immobile presenta segni di lesioni e danni causati dagli eventi sismici del 2016 e successivi, come di chiarato da Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE – B".

APPARTAMENTO P. 1 (Sub. 3):

L'appartamento in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa 86 mq, è in scarso stato di conservazione ed è composto da: lungo corridoio distributivo, cucina sul lato sinistro e soggiorno-pranzo sul lato destro, un bagno in fondo al corridoio e due camere da letto: una doppia di circa 12

mq e una matrimoniale di circa 16 mq. Tutti gli ambienti sono dotati di almeno una finestra.

Le finiture dell'intero appartamento sono discrete, costituite da pavimenti realizzati in piastrelle di graniglia con battiscopa in legno, rivestimento e pavimento del bagno realizzati in piastrelle di ceramica come per l'intera cucina, soglie in pietra, portone di ingresso all'alloggio e porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo e dotate di avvolgibili; tutte le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate come i soffitti. Nella camera matrimoniale e nel soggiorno le pareti sono rivestite con carta da parati, mentre le pareti del corridoio sono rivestite in legno.

Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas; l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia interna con corpi radianti in metallo.

Pertinenza di questo appartamento è anche uno spazio (identificato sempre con Sub. 3) al piano secondo – sottotetto, classificabile come soffitta, di circa 52 mq lordi, allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni tipo di finitura.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: tapparella realizzati in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cancello: realizzato in ferro con apertura a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in intonacate e tinteggiate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
elettrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[367.3 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 - 7765 registrata in data 19/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (P1)	100,00	x	86 %	=	86,00
Sottotetto (P2)	52,00	x	35 %	=	18,20
Totale:	152,00				104,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Appartamento P.1

Indirizzo: Frazione Monastero, Cessapalombo

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 63.960,00 pari a 615,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 63.960,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.990,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,20	0,00	63.960,00	15.990,00
				63.960,00 €	15.990,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.990,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.990,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Autorimessa a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 22,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 5, PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottotrada 1, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 11,21 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.382,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.382,50
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto, il sottoscritto C.T.U., non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

Ciò considerato si suppone che tale edificio sia stato edificato in origine negli anni ante 1967.

In riferimento all'edificio in oggetto si riscontra: Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile

ricade in zona Fascia di Rispetto Stradale R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 37. - R1, fascia di rispetto stradale. E' prevista una fascia di rispetto stradale di almeno 20 mt. per le strade provinciali e comunali. - R2, area di rispetto cimiteriale. E' prevista un'area di rispetto cimiteriale di almeno 200 mt misurata a partire dal perimetro del cimitero. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti. Nelle aree comprese all'interno della zona di rispetto cimiteriale R2, ferme restando le limitazioni di cui sopra, possono essere autorizzati, a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti di culto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: R. D. n.1265 del 27.07.1034 art. 338)

L'immobile risulta..

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto il sottoscritto C.T.U. non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Fascia di Rispetto Stradale - R1 art. 37 N.T.A. del P.R.G. (R. D. n.1265 del 27.07.1034 art. 338))

L'immobile risulta conforme..

Art. 37 - Altre aree e fasce di rispetto In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Autorimessa a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 22,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (██████████)

L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 5, PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottotrada 1, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 11,21 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Caldarola; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto di stante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di stante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia di stante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di stante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di bene interessata dal fallimento coinvolge tutti i subalterni (Sub. 2, 3, 4, 5, 6) nella porzione

pari ad ¼ (un quarto), dell'intera costruzione di tipo residenziale.

Lo stabile è una casa singola posta sul lato destro – direzione Fiastra (MC) - della Strada Provinciale n. 91.

L'edificio è strutturato in elevazione per quattro piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) di cui uno sottostrada. Presenta una struttura portante in muratura con laterizio e pietra, tramezzi in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di coppi. Esternamente l'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato.

Si entra nell'immobile dal piano terra che risulta essere ad una quota di poco più in basso rispetto al livello della strada antistante. Sempre su questo lato (Prospetto Sud-Ovest) è presente un muretto in laterizio, alto circa 40 cm, munito di cancello pedonale, a delimitare la proprietà con il fronte strada.

Dall'atrio si può accedere o all'appartamento contraddistinto con il Sub. 2 (piano terra) oppure, attraverso una scala che distribuisce ai piani superiori, all'appartamento contraddistinto con il Sub. 3 (piano primo) e al sottotetto (piano secondo). L'edificio, al suo interno, risulta essere in uno scarso stato di conservazione e manutenzione, dovuto sicuramente anche al fatto che, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile.

L'ingresso - vano scala ha pavimenti con piastrelle di ceramica e pareti rivestite in legno, scala rivestita in graniglia e pietra con balaustra di metallo; il portone di ingresso all'intero edificio è in legno, ed il soffitto è intonacato e tinteggiato.

Per i Sub. 2, 4, 2, 5 e 6 (piano seminterrato) l'accesso è esterno e diretto per ogni singolo subalterno.

Esternamente, la proprietà è dotata di una corte ed un terrazzo che si distribuiscono sui quattro lati dell'immobile, misurano circa 570 mq e si individuano entrambi con il Sub. 1. Quest'ultimo è identificato come bene comune non censibile (BCNC) e, pertanto, è privo di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso, si specifica che i diritti restano sulle parti comuni.

Si evidenzia che l'intero immobile presenta segni di lesioni e danni causati dagli eventi sismici del 2016 e successivi, come dichiarato da Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE – B".

AUTORIMESSA PIANO SETTOSTRADA (SUB. 5):

Il garage, contraddistinto come Sub. 5, si trova al piano sottostrada, ha ingresso indipendente e diretto dall'esterno sul prospetto nord-est, ed una finestra rivolta a nord – ovest, misura circa 44 mq ed è allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni tipo di finitura ad eccezione della pavimentazione che è in laterizio. La porta di accesso (carrabile) è basculante in metallo.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: carrabile realizzato in metallo nella media 

pareti esterne: costruite in intonacate e tinteggiate nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole nella media 

Degli Impianti:

elettrico: nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage PS1	44,00	x	50 %	=	22,00

Totale:	44,00	22,00
---------	-------	-------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Frazione Monastero, Cessapalombo

Superfici principali e secondarie: 22

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 13.530,00 pari a 615,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dell' ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	13.530,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.530,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.382,50
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dell' ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Autorimessa	22,00	0,00	13.530,00	3.382,50
				13.530,00 €	3.382,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.382,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.382,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Autorimessa a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496, sub. 6, PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.36 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 6,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.845,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.845,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto, il sottoscritto C.T.U., non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

Ciò considerato si suppone che tale edificio sia stato edificato in origine negli anni ante 1967.

In riferimento all'edificio in oggetto si riscontra: Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona Fascia di Rispetto Stradale R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 37. - R1, fascia di rispetto stradale. E' prevista una fascia di rispetto stradale di almeno 20 mt. per le strade

provinciali e comunali. - R2, area di rispetto cimiteriale. E' prevista un'area di rispetto cimiteriale di almeno 200 mt misurata a partire dal perimetro del cimitero. In tali zone non sono consentite nuove costruzione ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti. Nelle aree comprese all'interno della zona di rispetto cimiteriale R2, ferme restando le limitazioni di cui sopra, possono essere autorizzati, a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti di culto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: R. D. n.1265 del 27.07.1034 art. 338)

L'immobile risulta..

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante tale immobile pertanto il sottoscritto C.T.U. non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Fascia di Rispetto Stradale - R1 art. 37 N.T.A. del P.R.G. (R. D. n.1265 del 27.07.1034 art. 338))

L'immobile risulta conforme.

Art. 37 - Altre aree e fasce di rispetto In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Autorimessa a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 12,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è un appartamento posto al piano primo di una casa singola, situata in Frazione Monastero nel Comune di Cessapalombo, ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 496,

sub. 6, PS1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.36 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 496 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 6,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Caldarola; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto di distante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di distante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia di distante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di bene interessata dal fallimento coinvolge tutti i subaltrni (Sub. 2, 3, 4, 5, 6) nella porzione pari ad ¼ (un quarto), dell'intera costruzione di tipo residenziale.

Lo stabile è una casa singola posta sul lato destro – direzione Fiastra (MC) - della Strada Provinciale n. 91.

L'edificio è strutturato in elevazione per quattro piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) di cui uno sottostrada. Presenta una struttura portante in muratura con laterizio e pietra, tramezzi in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di coppi. Esternamente l'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato.

Si entra nell'immobile dal piano terra che risulta essere ad una quota di poco più in basso rispetto al livello della strada antistante. Sempre su questo lato (Prospetto Sud-Ovest) è presente un muretto in laterizio, alto circa 40 cm, munito di cancello pedonale, a delimitare la proprietà con il fronte strada.

Dall'atrio si può accedere o all'appartamento contraddistinto con il Sub. 2 (piano terra) oppure, attraverso una scala che distribuisce ai piani superiori, all'appartamento contraddistinto con il Sub. 3 (piano primo) e al sottotetto (piano secondo). L'edificio, al suo interno, risulta essere in uno scarso stato di conservazione e manutenzione, dovuto sicuramente anche al fatto che, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile.

L'ingresso - vano scala ha pavimenti con piastrelle di ceramica e pareti rivestite in legno, scala rivestita in graniglia e pietra con balaustra di metallo; il portone di ingresso all'intero edificio è in legno, ed il soffitto è intonacato e tinteggiato.

Per i Sub. 2, 4, 2, 5 e 6 (piano seminterrato) l'accesso è esterno e diretto per ogni singolo subalterno.

Esternamente, la proprietà è dotata di una corte ed un terrazzo che si distribuiscono sui quattro lati dell'immobile, misurano circa 570 mq e si individuano entrambi con il Sub. 1. Quest'ultimo è identificato come bene comune non censibile (BCNC) e, pertanto, è privo di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso, si specifica che i diritti restano sulle parti comuni.

Si evidenzia che l'intero immobile presenta segni di lesioni e danni causati dagli eventi sismici del 2016 e successivi, come dichiarato da Scheda AeDES n.4 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17359 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B".

AUTORIMESSA PIANO SETTOSTRADA (SUB. 6):

Il garage, contraddistinto come Sub. 6, si trova al piano sottostrada, ha ingresso indipendente e diretto dall'esterno sul prospetto nord-ovest; misura circa 24 mq e risulta essere allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni tipo di finitura. Da questo locale si può accedere ad un piccolo vano ripostiglio. La porta di accesso (carrabile) è basculante in metallo.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: carrabile realizzato in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in intonacate e tinteggiate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------	-------------	---------------------

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage PS1	24,00	x	50 %	=	12,00
Totale:	24,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Frazione Monastero, Cessapalombo

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 7.380,00 pari a 615,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.380,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.380,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.845,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Autorimessa	12,00	0,00	7.380,00	1.845,00
				7.380,00 €	1.845,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.845,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.845,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 307,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 7, sub. 3, 4, 5, 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala Interna. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [redacted]
- foglio 26 particella 7 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [redacted]
- foglio 26 particella 7 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 111 mq, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T - 1 - 2;, intestato a [redacted]
- foglio 26 particella 7 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1 - 2;, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

A.1 altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di 17,50 Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [redacted]

A.2 altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di 17,50 Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [redacted]

B Seminativo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [redacted]
Il bene è un terreno situato in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 344.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 344 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 50, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a [redacted]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pendenza Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	357,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.490,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.490,50
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 7 Sub. 3, 4, 5, 6.

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part. 792 Reg. Gen 1009, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di donazione, con atto stipulato il 25/01/1991 a firma di P.U. Benedetto Sciapichetti ai nn. Rep. 19801 di repertorio, trascritto il 20/02/1991 ai nn. Reg.Part.2075 Reg.Gen. 2352.

Il titolo è riferito solamente a F. 26 P. 7 Sub. 3, 4, 5, 6.

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090.

Il titolo è riferito solamente a F. 26 P. 344 (terreno).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento all'edificio in oggetto si riscontra: Scheda AeDES n.4 del 04.10.2016 ID SCHEDA: 17228 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di licenza edilizia N. Prot. 1283 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato uso civile abitazione, presentata il 21/08/1972 con il n. Prot. 1283 del 24.08.1972 di protocollo, rilasciata il 10/09/1972 con il n. Prot. 1283 di protocollo

Richiesta proroga tempi licenza edilizia N. Prot. 1716 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato uso civile abitazione, presentata il 20/12/1975 con il n. Prot. 1716 del 31.12.1975 di protocollo, rilasciata il 31/12/1975 con il n. Prot. 1716 di protocollo

Richiesta proroga tempi licenza edilizia N. Prot. 1692 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione fabbricato uso civile abitazione, presentata il 20/11/1976 con il n. Prot. 1692 del 22.11.1976 di protocollo, rilasciata il 22/12/1976 con il n. Prot. 1692 di protocollo

Regione Marche - Certificato art. 30 Legge 64/1974 Lavori strutturali ultimati N. Prot. 8924, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 03/06/1983 con il n. Prot. 8924 di protocollo

Richiesta di concessione edilizia N. Prot. 578, intestata a Cicconi Ugo, per lavori di costruzione di copertura su spazio esterno a fabbricato di civile abitazione e tinteggiatura dello stesso esternamente, presentata il 19/03/1993 con il n. Prot. 578 di protocollo, rilasciata non ancora rilasciata.

Si riscontra un documento del 29.03.1993 (prot. 578/93) nel quale il Comune di Cessapalombo comunica al Sig. [REDACTED] in merito alla Pratica Edilizia n.04/C anno 1993, il parere favorevole della Commissione Edilizia (espresso nella seduta del 23.03.1993 n.1) che accoglie la domanda con condizioni e prescrizioni: "a condizione che sul confine laterale, lato sud, venga rispettata la distanza di ml. 3.00 coprendo a pergolato e non a coppi."

Richiesta di concessione edilizia N. Pratica Ed. n.34/C, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento di accessorio e realizzazione di tettoia, presentata il 07/10/1994 con il n. Prot. 2749 di protocollo, rilasciata il 31/10/1994.

Nella Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cessapalombo al punto 13) si precisa che l'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica. Inoltre al punto 14) si dichiara che l'inizio dei lavori è subordinato all'autorizzazione della Regione Marche – Servizio decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata ai sensi della Legge n.64 del 02.02.1974: "Provvedimenti per le

costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche”.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona B2 - Aree parzialmente edificate, al di fuori del tessuto storico in cui sono previsti aumenti di volume e nuove costruzioni con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 30. Nei manufatti sono consentiti: - interventi di cui alla destinazione B1; - aumenti di volume e realizzazione di nuovi manufatti accessori sino al raggiungimento di: $I_f = 2,5mc/mq$; $h_{max} = 7,00$ ml; distanza dai confini = 3,00 ml; distanza tra pareti finestrate = 10,00 ml; distanza tra pareti non finestrate = 3,00 ml. Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere sono consentiti: - piantumazione di essenze vegetali autoctone; - realizzazione di pergolati, barbecues, elementi di arredo ed attrezzature per la ricreazione all'aria aperta;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ultimo procedimento, in ordine cronologico, presente nella cartella edilizia è una "Richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di ristrutturazione ed ampliamento di accessorio e realizzazione di tettoia" risalente al 07.10.1994 Prot. 2749 Pratica Edilizia n.34/94. Nello specifico queste opere sono descritte nella Relazione Tecnica (Tav. A – vedi LOTTO 8 ALLEGATI). A tale richiesta a fatto seguito la Concessione Edilizia del 31.10.1994 Prot. 2749/1994 dove si precisa che le opere che possono essere realizzate sono ovviamente le medesime indicate nel progetto. Il sottoscritto, in seguito al sopralluogo sull'immobile in oggetto (F.26, P.7, Sub. 3, 4, 5 e 6), effettuato in data 12.12.2019, ha rilevato difformità rispetto all'autorizzazione concessa in quanto la tettoia realizzata è stata completamente tamponata ai quattro lati risultando così come un sostanziale ampliamento dell'appartamento posta al piano 1. Nello specifico questo consiste in uno spazio complessivo di circa 68 mq composto da cucina, sala da pranzo con angolo soggiorno ed un bagno. Inoltre si precisa che, a differenza di quanto richiesto nel punto 11) della Concessione Edilizia, non si è reperito nella cartella edilizia alcuna Domanda di Abitabilità o di Agibilità che doveva essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune con contemporaneo avviso di Ultimazione dei Lavori. L'immobile risulta..

L'abuso che si configura dovrà essere attentamente valutato dagli Enti competenti nei molteplici aspetti e dovranno esprimere un parere in merito. Nell'ipotesi di parere favorevole e quindi di poter sanare l'attuale situazione dell'immobile, sulla base delle informazioni raccolte, si prevede una sanzione non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Fermi restando ulteriori ed eventuali costi/oneri per la risoluzione della pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontrano differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presenti in Catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di docfa per la variazione delle planimetrie catastali al fine del corretto aggiornamento dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione scheda docfa per variazione planimetria catastale (€50) + onorario tecnico+cap+bollo572 (€ 750+30+2): € 782,00: € 832,00

Tale aggiornamento è successivo ad un procedimento edilizio che legittimi l'attuale stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ultimo procedimento, in ordine cronologico, presente nella cartella edilizia è una " Richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di ristrutturazione ed ampliamento di accessorio e realizzazione di tettoia" risalente al 07.10.1994 Prot. 2749 Pratica Edilizia n.34/94. Si evidenzia che tale domanda avrebbe dovuto contenere, oltre a tutta la documentazione riscontrata necessaria a presentare il progetto, anche una richiesta di autorizzazione paesaggistica in quanto l'area dove si trova l'immobile ricade nel vincolo paesaggistico (Galassini) dal 1985 (Atti del Consiglio Regionale – Deliberazione amministrativa n.8 del 23.12.1985, art.1) in adempimento alla legge 8.8.1985, n.431 (legge Galasso). Inoltre, dall'agosto del 1993, l'area ricade all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini. Detto Ente avrebbe dovuto essere interpellato in merito e a sua volta avrebbe dovuto esprimere un parere sulla richiesta edilizia in oggetto, ciò tuttavia non risulta agli atti.

L'immobile risulta..

L'immobile si trova in una zona classificata dal P.R.G. come " B2, aree parzialmente edificate, al di fuori del tessuto storico in cui sono previsti aumenti di volume e nuove costruzioni con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali" dove è esplicito che si possono realizzare aumenti di volumetria. Resta da capire se i termini nei quali è stato realizzato ciò sono sanabili con apposita procedura edilizia oppure no. Di conseguenza l'abuso che si configura dovrà essere attentamente valutato dagli Enti competenti nei molteplici aspetti (volumetria realizzata, vincolo paesaggistico, etc..) i quali dovranno esprimere un parere in merito.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

EDIFICIO RESIDENZIALE SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 307,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 7, sub. 3, 4, 5, 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione scala Interna. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [redacted]
- foglio 26 particella 7 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [redacted]
- foglio 26 particella 7 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 111 mq, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T - 1 - 2;, intestato a [redacted]
- foglio 26 particella 7 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1 - 2;, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto di stante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di stante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia di stante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di stante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene interessato dal fallimento è un immobile classificabile come "edificio residenziale" singolo. L'edificio è strutturato in elevazione per tre piani fuori terra, compreso il piano sottotetto. Costruito nei primi anni '80, presenta una struttura portante in muratura in tufo, tramezzi in laterizio, solai di

piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di copertura. Esternamente l'edificio risulta essere intonacato e tinteggiato.

Si accede all'immobile dal prospetto esposto ad est. Dall'ingresso si può accedere o all'appartamento contraddistinto con il Sub. 5 (piano terra) oppure, attraverso una scala che distribuisce ai piani superiori, all'appartamento contraddistinto con il Sub. 6 (piano primo) e al sottotetto (piano secondo). L'edificio, al suo interno, risulta essere in un discreto stato di conservazione e manutenzione, nonostante, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile (esito B). L'ingresso - vano scala ha pavimenti in marmo come la scala, balaustra in metallo con corrimano in legno; le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite in legno, il portone di ingresso all'intero edificio in legno, il soffitto intonacato e tinteggiato.

APPARTAMENTO P.T. (Sub. 5):

L'appartamento in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa 103 mq ed è in un discreto stato di conservazione. Si accede direttamente ad un grande ambiente di circa 60 mq, attualmente organizzato a studio/ufficio, ci sono un unico bagno in fondo al corridoio e due camere da letto: una a sinistra, di circa 16 mq, e una a destra, di circa 19 mq. Tutti gli ambienti sono dotati di almeno una finestra. Le finiture dell'intero appartamento sono discrete, costituite da pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, rivestimento del bagno realizzato in piastrelle di ceramica, soglie in pietra, portone di ingresso all'alloggio e porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo dotate di avvolgibili, pareti verticali intonacate e tinteggiate, come i soffitti.

Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas; l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia interna con corpi radianti in metallo. Di pertinenza a questo appartamento risulta essere uno spazio (identificato sempre con Sub. 5) al piano secondo – sottotetto di circa 29 mq lordi, classificabile come "spazio non abitabile" in quanto non provvisto di altezza media sufficiente per l'abitabilità. Tuttavia, tale ambiente ha soffitto intonacato e tinteggiato, come parte delle pareti verticali, le restanti sono rivestite in legno, oltre ad essere dotato di impianto elettrico.

APPARTAMENTO P. 1 (Sub. 6):

L'appartamento in oggetto sviluppa una superficie lorda di circa 173 mq ed è in discreto stato di conservazione. Questo risulta essere distribuito ed articolato nel seguente modo: si accede in un lungo corridoio distributivo, sul lato sinistro si entra nel soggiorno - cucina con esposizione a sud-est, da quest'ultima, attraverso un disimpegno con una piccola rampa di scale, si raggiunge un'ulteriore parte dell'alloggio (come da Richiesta C.E. del 1993) che si trova ad un livello più basso di circa 1 m rispetto al resto. Questa porzione più recente è costituita da un grande salone adibito a cucina, sala da pranzo con angolo soggiorno e da un bagno. Da questo grande ambiente si può accedere ad un terrazzo orientato a nord-ovest di circa 42 mq, raggiungibile anche mediante una scala direttamente dall'esterno. Continuando dal corridoio, troviamo, sempre sul lato sinistro, una camera da letto di circa 13 mq, un bagno in fondo al corridoio mentre sul lato destro ci sono altre due camere da letto, di circa 15 mq ciascuna. Tutti gli ambienti sono dotati di almeno una finestra.

Le finiture dell'intero appartamento sono discrete, costituite da pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, rivestimento e pavimento del bagno realizzati in piastrelle di ceramica, soglie in pietra, portone di ingresso all'alloggio e porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo dotate di avvolgibili; tutte le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate come i soffitti. Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas; l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da caldaia interna con corpi radianti in metallo ad eccezione della parte di alloggio più recente che è munita di termoconvettori. Pertinenza di questo appartamento risulta essere anche uno spazio (identificato sempre con Sub. 6) al piano secondo – sottotetto, classificabile come soffitta-locale tecnico, di circa 18 mq lordi. Questo è allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni tipo di finitura.

GARAGE PIANO TERRA (SUB. 3 e 4):

Al piano terra, arretrati rispetto al prospetto principale dell'immobile, ci sono due ambienti simmetrici, a sinistra (Sub. 3) e a destra (Sub. 4) del volume della casa, con destinazione garage. Ciascuno misura circa 35 mq lordi ed è dotato di accesso separato e indipendente l'uno dall'altro. I due garage in

realità, al loro interno, risultano essere collegati tra loro, e quindi, formano concretamente un unico ambiente di circa 70 mq lordi complessivi. Questo risulta essere allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni tipo di finitura ma munite di impianto elettrico, le porte di accesso carrabile sono elettriche.

La proprietà, inoltre, è dotata di beni comuni non censibili (BCNC) quali una corte (Sub. 2) che si distribuiscono sui quattro lati dell'immobile di circa 360 mq, e un vano scala (Sub.1) all'interno dell'immobile che misura circa 17 mq. Questi beni sono privi di autonoma capacità reddituale. Ciò premesso si specifica che i diritti restano sulle parti comuni.

Si evidenzia che l'intero immobile presenta segni di lesioni e danni causati dagli eventi sismici del 2016 e successivi, come dichiarato da Scheda AeDES n.4 del 04.10.2016 ID SCHEDA: 17228 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Tapparelle realizzati in plastica

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

pareti esterne: costruite in intonacate e tinteggiate

nella media 

Degli Impianti:

elettrico:

nella media 

gas:

nella media 

idrico:

nella media 

termico:

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[314.91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 - 7521 registrata in data 14/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.T.	103,00	x	100 %	=	103,00
Appartamento P.1	173,00	x	100 %	=	173,00
Balcone P.1	20,00	x	25 %	=	5,00
Terrazzo P.1	42,00	x	25 %	=	10,50
Sottotetto Sub. 5	29,00	x	35 %	=	10,15
Sottotetto Sub. 6	18,00	x	35 %	=	6,30
Totale:	385,00				307,95

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di 17,50 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [REDACTED]

altro fabbricato, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di 17,50 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 7 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a Cicconi Ugo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Frazione Monastero, Cessapalombo

Superfici principali e secondarie: 307

Superfici accessorie: 35

Prezzo/Prezzo richiesto: 222.300,00 pari a 650,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dell' ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 222.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 222.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 222.300,00

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO B

Seminativo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è un terreno situato in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente

individuato al Foglio 26, Particella 344.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 344 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 50, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pendenza. Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di distante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato in frazione Monastero del Comune di Cessapalombo, avente destinazione seminativo. Il terreno in oggetto è praticamente a confine con la P.IIa 7, ovvero uno degli edifici oggetto di esecuzione, pertanto, tale appezzamento di circa 50 mq, si configura come un tutt'uno con la corte (P.7 Sub.2) della residenza. Al momento del sopralluogo il terreno in oggetto (P.IIa 344) è privo di coltivazioni mentre risulta essere attrezzato come spazio per il ricovero di animali domestici. Sono presenti elementi di separazione dalle proprietà limitrofe. Lo spazio è accessibile dal retro della casa (F.26, P.7 – LOTTO 5).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Catastale - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno - Seminativo	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: terreno seminativo

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45,00 pari a 0,90 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell' ubicazione, dello stato di manutenzione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 45,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 45,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 22,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell' immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dell' ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell' epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	edificio residenziale singolo	307,95	35,00	222.300,00	222.300,00

B	Seminativo	50,00	0,00	45,00	22,50
				222.345,00 €	222.322,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 832,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 221.490,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 221.490,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 20,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 143, sub. 6, 7, 14, 15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 143 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 143 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 11,88 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 143 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 5,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

A.1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di 4,60 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 14-15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 17,82 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

B edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 25,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 143, sub. 11 e 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 143 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.273,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.273,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia contenente informazioni (piante, prospetti e sezioni) per evincere lo stato dei luoghi riguardante la costruzione in oggetto. L'Unico procedimento riscontrato è la Concessione Edilizia n. 23 del 10.10.1984 con Prot. 2104 il quale è anch'esso privo di ogni documentazione grafica. Ciò considerato si suppone che tale edificio sia stato edificato in origine negli anni ante 1967, per tanto il sottoscritto C.T.U. non è in grado di accertarne la conformità edilizia.

In riferimento all'edificio in oggetto si riscontra: Scheda AeDES n.5 del 07.10.2016 ID SCHEDA: 17365 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di autorizzazione N. Prot. 2104 e successive varianti, intestata a Cicconi Nello, per lavori di rifacimento del manto di copertura e tinteggiatura esterna, presentata il 26/09/1984 con il n. Prot. 2104 Cat. X di protocollo

Autorizzazione N. 23 - Manutenzione Straordinaria N. Prot. 2104 e successive varianti, intestata a Cicconi Nello, per lavori di rifacimento del manto di copertura e tinteggiatura esterna, rilasciata il 10/10/1984 con il n. Prot. 2104 Cat. X di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona A2 - Aree di elevato pregio storico artistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 28 Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) Con appositi campiture e simboli grafici, sono individuate le seguenti sottozone nella cartografia 1:2.000: A2, aree di elevato pregio storico artistico: Per i ruderi è ricostruibile l'impianto leggibile al momento dell'intervento. ~~Intercassa~~ manufatti, aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di elevato pregio storico-artistico che coincidono con porzioni di impianto storico. In particolare i manufatti presentano facciate, volumi, altezze, elementi decorativi ed accessori lievemente manomessi. Sono inseriti in questa categoria anche i manufatti presenti allo stato di rudere. Nei manufatti sono consentiti: - interventi di cui alla destinazione A1; - interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza modifiche agli elementi strutturali verticali ed orizzontali; - trasformazione dell'impianto distributivo interno ed inserimento di eventuali ripartizioni orizzontali; - spostamento dell'ultimo solaio di sottotetto, con variazione della quota d'imposta; - eventuale introduzione di aperture sulla facciata purché realizzate con tipologie, dimensioni, finiture e materiali dello stesso tipo di quelle esistenti e coerenti con il sistema costruttivo tradizionale e purché concorrenti a definire l'equilibrio formale globale della facciata; - eventuale introduzione di pergole realizzate con tipologie, dimensioni, finiture e materiali tradizionali. Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di pregio storico-artistico sono consentiti esclusivamente interventi di riqualificazione dell'esistente consistenti nella riproposizione di piantumazioni, pavimentazioni ed elementi di arredo coerenti con le caratteristiche dei luoghi. Sono altresì consentiti manufatti temporanei per la fruizione degli spazi all'aperto (serre stagionali, gazebo, ...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: R. D. n.1265 del 27.07.1034 art. 338)

L'immobile risulta..

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo non è emersa alcuna pratica edilizia contenente informazioni grafiche tali da consentire al sottoscritto C.T.U. di accertarne la conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontrano differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie presenti in Catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un docfa per la variazione delle planimetrie catastali al fine del corretto aggiornamento dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione scheda docfa per variazione planimetria catastale (€50) + onorario tecnico+cap+bollo572 (€ 750+30+2): € 782,00: €.832,00

Tale aggiornamento è successivo ad un eventuale procedimento edilizio che legittimi l'attuale stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

EDIFICIO RESIDENZIALE SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 20,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDAZIONE]

L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 143, sub. 6, 7, 14, 15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [REDAZIONE]
- foglio 24 particella 143 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: T, intestato a [REDAZIONE]

- foglio 24 particella 143 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 11,88 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [redacted]
- foglio 24 particella 143 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 5,94 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino, Caldarola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto di stante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di stante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia di stante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di stante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di bene interessata dal fallimento coinvolge i subalterni 6 e 7 (P.T.) nella porzione pari ad 1/4 (un quarto) e per subalterni 14 e 15 (S 1) nella porzione pari a 3/12.

Lo stabile è una casa singola di tipo residenziale.

L'edificio è strutturato in elevazione per quattro piani di cui due seminterrati e due fuori terra. Presenta una struttura portante in muratura con laterizio, tramezzi in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di copertura. Esternamente l'edificio risulta essere intonacato.

Si entra nella parte di immobile dal piano terra, prospetto Ovest. L'accesso è su strada e di fronte ad un muro atto a contenere il terreno della strada di accesso alla Frazione Monastero soprastante. Dalla porta di ingresso si entra direttamente nella stanza di proprietà (Sub. 6) di circa 11 mq, attraverso una porta sul lato destro, passando per un'altra stanza di altra proprietà, si può accedere al servizio igienico facente parte dello stesso subalterno.

L'edificio, al suo interno, risulta essere in uno scarso stato di conservazione e manutenzione, questo è dovuto sicuramente anche al fatto che, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile (esito B).

Il vano principale ha pavimento realizzato in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, il bagno è rivestito anch'esso con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 1.5 m., soglie in pietra, portone di ingresso in metallo e vetro, porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo e dotate di avvolgibili, pareti verticali intonacate e tinteggiate, come i soffitti. Entrambe gli ambienti sono dotati di una finestra. Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica.

Inoltre, a questa proprietà si associa, come pertinenza, uno spazio (identificato con i Sub. 14 e 15) al piano seminterrato 1 e classificabile come cantina. Quest'ultima è accessibile dall'esterno e raggiungibile attraverso una scalinata che si sviluppa lungo il fronte Nord – Ovest dell'immobile. Il vano è un unico spazio di circa 20 mq, dotato di una finestra e attualmente allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni tipo di finitura e impianto.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in intonacate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[242.98 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 - 7780 registrata in data 19/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Porzione appartamento P.T.	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di 4,60 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 14-15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 17,82 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: residenziale

Indirizzo: frazione Monastero

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie: 4

Prezzo/Prezzo richiesto: 13.920,00 pari a 580,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 13.920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.920,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.480,00

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

EDIFICIO RESIDENZIALE SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 25,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particella 143, sub. 11 e 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.95 m. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 143 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 143 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: 1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino, Caldarola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto di distante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di distante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia di distante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada di distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di bene coinvolta nel fallimento coinvolge i subalterni 11 e 12 (P.1) nella porzione pari ad ¼ (un quarto).

Lo stabile è una casa singola di tipo residenziale.

L'edificio è strutturato in elevazione per quattro piani di cui due seminterrati e due fuori terra. Presenta una struttura portante in muratura con laterizio, tramezzi in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di copertura. Esternamente l'edificio risulta essere intonacato.

Si entra nella parte di immobile direttamente dal piano primo, prospetto Ovest, attraverso una passerella sospesa che dal marciapiede della strada di accesso alla Frazione Monastero, porta fino al portone d'ingresso. Questo collegamento è munito di balaustra in metallo e cancello di accesso. Sempre da questa passerella, sul lato dextro, si può scendere al livello sottostante (Piano terra) attraverso una scalinata che collega così i due livelli viari della Frazione e allo stesso tempo accorcia, di molto, la distanza tra i due ingressi dello stesso immobile (p. 143). Dalla porta di accesso si scende di quattro gradini e ci si trova in un corridoio. La porzione interessata si trova sul lato sinistro (esposta a Nord - Ovest) e consiste in una stanza da letto (Sub. 11) di circa 16 mq e una stanza da bagno (Sub. 12).

L'edificio, al suo interno, risulta essere in uno scarso stato di conservazione e manutenzione, questo è dovuto sicuramente anche al fatto che, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile (esito B).

Le finiture della parte interessata sono costituite da: pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, rivestimento del bagno realizzato in piastrelle di ceramica, soglie in pietra, portone di ingresso all'alloggio in legno, vetro e ferro, le porte interne in legno, finestre in legno con vetro singolo e dotate di tapparelle, pareti verticali intonacate e tinteggiate, come i soffitti. Entrambe gli ambienti sono dotati di una finestra, due nella camera da letto e una nel bagno. Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: pedonale realizzato in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in intonacate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[375.04 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 2020 - 7781 registrata in data 19/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione appartamento P. 1	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: residenziale

Indirizzo: Frazione Monastero

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 14.500,00 pari a 580,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, dell' ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 14.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.625,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	edificio				
A	residenziale	20,00	4,60	13.920,00	3.480,00
	singolo				
	edificio				
B	residenziale	25,00	0,00	14.500,00	3.625,00
	singolo				
				28.420,00 €	7.105,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 832,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.273,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.273,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 116,75 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 34, sub. 1.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero snc, piano: T - 1 - S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A1 altro fabbricato, composto da Legnaia, sviluppa una superficie commerciale di 5,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.771,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.771,75
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 28/10/1993 a firma di Ufficio del Registro ai nn. Rep. 477/151 di repertorio, trascritto il 10/05/1995 ai nn. Reg.Part. 4471 reg.Gen.5631

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento all'edificio in oggetto si riscontra: Scheda AeDES n.4 del 21.07.2017 ID SCHEDA: 150594 con esito "EDIFICIO TEMPORANEAMENTE INAGIBILE - B".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione edilizia N. Prot. 1785 e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di Rifacimento del tetto (Sub. 34 e 35) e apertura di una finestra, presentata il 07/08/1981 con il n. Prot. 1758 Cat. X di protocollo

Concessione di esecuzione attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. Pratica n. 13/81, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione del tetto di civili abitazioni, presentata il 07/08/1981 con il n. Prot. 1758 di protocollo, rilasciata il 17/07/1982 con il n. Prot. 1785 di protocollo

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. Pratica n. 30/1985, intestata a Mazzetti Paolina, per lavori di Sopraelevazione di porzione di fabbricato. Approvato dalla Commissione Edilizia in data 15.10.1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona A2 - Aree di elevato pregio storico artistico . Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 28 Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) Con appositi campiture e simboli grafici, sono individuate le seguenti sottozone nella cartografia 1:2.000: Zone A2, aree di elevato pregio storico artistico : Per i ruderi è ricostruibile l'impianto leggibile al momento dell'intervento. Interessa manufatti, aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di elevato pregio storico-artistico che coincidono con porzioni di impianto storico. In particolare i manufatti presentano facciate, volumi, altezze, elementi decorativi ed accessori lievemente manomessi. Sono inseriti in questa categoria anche i manufatti presenti allo stato di rudere. Nei manufatti sono consentiti: - interventi di cui alla destinazione A1 (- interventi di consolidamento statico delle strutture verticali ed orizzontali da attuarsi in coerenza con i sistemi costruttivi tradizionali; - interventi volti a ripristinare finiture, decorazioni ed elementi accessori originali da realizzarsi in coerenza con i sistemi costruttivi tradizionali; - utilizzo di materiali provenienti dallo smontaggio o provenienti dalla demolizione di altri manufatti coevi, presenti nella stessa area geografica, o in subordine, utilizzo di materiali di nuova costruzione purché dello stesso tipo di quelli esistenti; - trasformazione delle murature non portanti interne (tramezzature) solamente nei casi in cui l'intervento possa considerarsi di facile reversibilità e comunque non in grado di pregiudicare la riconoscibilità degli spazi architettonici originari; - trasformazione dell'impianto distributivo interno ed inserimento di eventuali ripartizioni orizzontali, solamente nei casi in cui si profili una variazione di destinazione d'uso rispetto ai seguenti usi originari: agricolo, industriale o artigianale. In quest'ultima ipotesi dovrà prevedersi l'utilizzo di materiali e tecniche di costruzione tali da rendere le opere realizzate facilmente distinguibili dal manufatto originario; - interventi volti ad eliminare gli elementi estranei all'organismo edilizio. Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di elevato pregio storico-artistico sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione dell'esistente. Nel caso di edifici censiti prevalgono le indicazioni della relativa scheda di censimento.); - interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza modifiche agli elementi strutturali verticali ed orizzontali; - trasformazione dell'impianto distributivo interno ed inserimento di eventuali ripartizioni orizzontali; - spostamento dell'ultimo solaio di sottotetto, con variazione della quota d'imposta; - eventuale introduzione di aperture sulla facciata purché realizzate con tipologie, dimensioni, finiture e materiali dello stesso tipo di quelle esistenti e coerenti con il sistema costruttivo tradizionale e purché concorrenti a definire l'equilibrio formale globale della facciata; - eventuale introduzione di pergole realizzate con tipologie, dimensioni, finiture e materiali tradizionali. Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di pregio storico-artistico sono consentiti esclusivamente interventi di riqualificazione dell'esistente consistenti nella riproposizione di piantumazioni, pavimentazioni ed elementi di arredo coerenti con le caratteristiche dei luoghi. Sono altresì consentiti manufatti temporanei per la fruizione degli spazi all'aperto (serre stagionali, gazebo, ...)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontrano differenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima Pratica Edilizia (n.30/1985) reperita nella cartella dell'immobile in oggetto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cessapalombo. La concessione è la n. 30 con Prot. 2163 cat. X e l'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia è in data 15.10.1985. Il sottoscritto CTU sottolinea che non ci sono documenti di fine lavori né tanto meno una richiesta e/o rilascio di

agibilità. Inoltre non è riscontata una data precisa nella concessione Edilizia. Le difformità sono sia nelle planimetrie che nei prospetti. Tali differenze, probabilmente apportate in corso d'opera, non comportano alcun aumento della volumetria autorizzata. P.T.: diverso punto di accesso all'immobile, diversa distribuzione dello spazio interno e delle destinazioni d'uso. P.1: diversa distribuzione dello spazio interno. Prospetto Ovest: diversa posizione del portone di ingresso, trasformazione del precedente ingresso in finestra. Prospetto Sud: leggera differenza della sagoma dell'apertura del terrazzo al piano 1. (normativa di riferimento: D.P.R. n.380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA - Accertamento di conformità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Le difformità rilevate dovranno essere attentamente valutate dagli Enti competenti nei molteplici aspetti (piante e prospetti, vincolo paesaggistico, etc..) e dovranno esprimere un parere in merito. Considerato il D.P.R. n.380 del 2001 art. 36 (Accertamento di conformità) comma 1 " In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" e il comma 2 "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso." si può ipotizzare di sanare la situazione in base a tale norma.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riscontrano differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del P.T.: la Cucina risulta essere in una stanza diversa rispetto a quello rappresentato nelle planimetrie, al suo posto è stato allestito un servizio igienico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di un docfa per la variazione delle planimetrie catastali al fine del corretto aggiornamento dello stato dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione scheda docfa per variazione planimetria catastale (€50) + onorario tecnico+cap+bollo572 (€ 750+30+2): € 782,00: € 832,00

Tale aggiornamento è successivo ad un eventuale procedimento edilizio che legittimi l'attuale stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. e relative N.T.A. Art.28)

L'immobile risulta..

Si precisa che vista l'assenza della data nella Concessione edilizia n.30 del 1985 Prot. n. 2163 cat. X, vista l'assenza di documentazione comprovante l'inizio lavori, vista l'assenza di un documento di fine lavori e dell'agibilità, vista l'approvazione della Commissione Edilizia in data 15.10.1985 di cui al verbale n.3, il sottoscritto non può accertare se tale opera ricadesse o meno già all'epoca nel vincolo paesaggistico (Galassini) in vigore dal 23.12.1985 (Atti del Consiglio Regionale – Deliberazione amministrativa n.8 del 23.12.1985, art.1) in adempimento alla legge 8.8.1985, n.431 (legge Galasso). Ne deriva che la Concessione è necessariamente successiva alla data dell'approvazione da parte della Commissione Edilizia ma non se ne conosce la data precisa (non riportata appunto nel relativo documento), il che non consente di sapere con certezza se detta concessione sia stata rilasciata prima o dopo l'entrata in vigore della Legge Galasso.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA**

BENI IN CESSAPALOMBO FRAZIONE MONASTERO, FRAZIONE MONASTERO

EDIFICIO RESIDENZIALE SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

edificio residenziale singolo a CESSAPALOMBO Frazione Monastero, frazione Monastero, della superficie commerciale di 116,75 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è una casa singola situata in Frazione Monastero, nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 26, Particella 34, sub. 1.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero snc, piano: T - 1 - S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Tolentino, Camerino.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: San Ginesio; Camerino; Lago di Fiastra; Lame Rosse..

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 110 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 59 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 30	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

superstrada di stante 20 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di bene interessata dal fallimento coinvolge il subalterno 1 (PT, P1 e PS1) nella porzione pari ad 3/12 (tre dodicesimi).

Lo stabile è una casa di tipo residenziale, adiacente su un solo lato ad un altro immobile, posizionata nel pieno centro della Frazione Monastero.

L'edificio è strutturato in elevazione per tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra. Presenta una struttura portante in pietra, tramezzi in laterizio, solai di piano in laterocemento e copertura a falde con relativo manto di coppi. Esternamente l'edificio risulta essere privo di intonaco, con muratura in pietra al piano terra e in tufo al piano primo.

Si entra nella proprietà dal prospetto Ovest. L'accesso è diretto su pubblica via. Dalla porta di ingresso si entra direttamente nella stanza soggiorno - pranzo di circa 27 mq; da una porta sul lato destro si accedere alla cucina, e da questa a sua volta, a sinistra ad una camera da letto di circa 10 mq; proseguendo, invece, dritti si accede ad un servizio igienico, ad un piccolo ripostiglio nello spazio sottoscala.

Dal soggiorno una scala ad "L" conduce al piano primo composto da un bagno e tre camere da letto; la prima sulla sinistra misura circa 13 mq ed è dotata di finestra e terrazzo, la seconda è una singola posta nell'angolo nord-ovest e misura circa 8 mq, la terza, esposta ad est, misura circa 10 mq.

L'edificio, al suo interno, risulta essere in un discreto stato di conservazione e manutenzione e questo è dovuto sicuramente anche al fatto che, in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi, è risultato essere inagibile (esito B).

Il soggiorno ha pavimento realizzato in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, i bagni sono rivestiti anch'essi con piastrelle di ceramica come la cucina, le soglie sono in pietra, il portone di ingresso è in legno con ulteriore infisso di protezione in simil legno; le porte interne sono in legno come anche le finestre, con vetro singolo e con sportelloni anch'essi in legno. La scala è rivestita in marmo ed ha la balaustra in legno, le pareti verticali sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Tutti gli ambienti sono dotati di almeno una finestra. Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua ed energia elettrica.

Questa proprietà, inoltre, è dotata di una pertinenza, ovvero di uno spazio (identificato sempre con il Sub. 34) al piano seminterrato 1 e classificabile come legnaia/cantina; vi si accede dall'esterno (prospetto Est). Per quel che si può riscontrare, il vano risulta essere un unico spazio di circa 25 mq, dotato di una finestra ed è attualmente allo stato "grezzo", ovvero privo di ogni tipo di finitura e impianto.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

pareti esterne: costruite in intonacate

nella media 

CLASSE ENERGETICA:

[100.23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020 - 7816 registrata in data 20/03/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P.T + P1	115,00	x	100 %	=	115,00
Terrazzo P.1	5,00	x	35 %	=	1,75
Totale:	120,00				116,75

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Legnaia, sviluppa una superficie commerciale di 5,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, piano: S1, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2020

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Frazione monastero

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 5

Prezzo/Prezzo richiesto: 74.415,00 pari a 615,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzioni, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 74.415,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 74.415,00

Valore di mercato (calcolato in quota e di diritto al netto degli aggiustamenti): €. 18.603,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa e di consultazione dei parametri dell' Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	edificio				
A	residenziale singolo	116,75	5,00	74.415,00	18.603,75
				74.415,00 €	18.603,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 832,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 17.771,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 17.771,75

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 9.340,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 10, Particelle 27 e 28.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4670, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Cessapalombo, intestato a Cicconi Ugo
- foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4670, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Cessapalombo, intestato a Cicconi Ugo

Presenta una forma rettangolarell terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.340,00 m ²
Consistenza commerciale e complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.180,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 27/11/2018 a Tolentino ai nn. 2623 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 200,00 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part.792 Reg. Gen.1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2002), con atto stipulato il 15/07/2002 a firma di P. U. [REDACTED] ai nn. Rep. 21378/4413 di repertorio, trascritto il 19/07/2002 ai nn. Reg Part. 6816 Reg. Gen. 9709.

Il titolo è riferito solamente a al F. 10 P.28

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2003), con atto stipulato il 08/04/2003 a firma di P. U. [REDACTED] ai nn. Rep. 23552/4941 di repertorio, trascritto il 15/04/2003 ai nn. Reg Part. 3435 Reg. Gen. 5348.

Il titolo è riferito solamente a al F.10 P.27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di m 7,00 misurati a valle. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS zone di protezione speciale - dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO

PASCOLO

DI CUI AL PUNTO A

Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 9.340,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 10, Particelle 27 e 28.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4670, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Cessapalombo, intestato a [REDACTED]
- foglio 10 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4670, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,93 €, indirizzo catastale: Cessapalombo, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolarell terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di PASCOLO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo i terreni in oggetto (p.lle 27 e 28) risultano privi di coltivazioni e colture arboree e non presentano alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Catastale - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice	=	commerci ale
Terreno P. 27	4.670,00	x	100 %	=	4.670,00
Terreno P. 28	4.670,00	x	100 %	=	4.670,00
Totale:	9.340,00				9.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 9340

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 3.180,00 pari a 0,34 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 3.180,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.180,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.180,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Pascolo	9.340,00	0,00	3.180,00	3.180,00
				3.180,00 €	3.180,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.180,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.180,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 8.500,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 12, Particelle 77 e 308.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 3260, reddito agrario 10,10 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 12 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 5240, reddito agrario 16,24 €, reddito dominicale 9,47 €, intestato a [REDACTED]

B Incolto produttivo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 660,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].
Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 12, Particella 455.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 660, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolareIl terreno

C Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 14.770,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 12, Particelle 71 e 90.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 5160, reddito agrario 15,99 €, reddito dominicale 7,99 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 12 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 9530, reddito agrario 34,45 €, reddito dominicale 19,69 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.930,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.145,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.145,00

Data della valutazione:

23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Cicconi Ilaria con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 27/11/2018 a Tolentino ai nn. 2623 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 200,00 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part. 792 Reg. Gen 1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/01/1986 a firma di P. U. [REDACTED] ai nn. Rep. 15129 di repertorio, registrato il 18/02/1986 a Macerata ai nn. n.56486.

Il titolo è riferito solamente a al F.12 P. 308 e 90

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/04/1991 a firma di P. U. [REDACTED] ai nn. Rep. 30346 di repertorio, trascritto il 03/05/1991 ai nn. Reg Part. 3762 Reg. Gen. 4985.

Il titolo è riferito solamente a al F.12 P. 455

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2002), con atto stipulato il 15/07/2002 a firma di P. U. [REDACTED] nn. Rep. 21378/4413 di repertorio, trascritto il 19/07/2002 ai nn. Reg Part. 6816 Reg. Gen. 9709.

Il titolo è riferito solamente a al F. 12 P. 77

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2003), con atto stipulato il 08/04/2003 a firma di P. U. [REDACTED] ai nn. Rep. 23552/4941 di repertorio, trascritto il 15/04/2003 ai nn. Reg Part. 3435 Reg. Gen. 5348.

Il titolo è riferito solamente a al F.12 P.71

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazioni, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei

percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di m. 7,00 misurati a valle. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO SEMINATIVO ARBORATO DI CUI AL PUNTO A

Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 8.500,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 12, Particelle 77 e 308.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 308 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 3260, reddito agrario 10,10 €, reddito dominicale 5,89 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 12 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 5240, reddito agrario 16,24 €, reddito dominicale 9,47 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di SEMINATIVO ARBORATO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo l'area in oggetto (p.lle 77 e 308) presenta ampie zone con colture arboree (bosco). Le evidenti tracce di terreno roccioso trovano conferma nel fatto che, negli anni passati, in questi terreni c'era una cava di estrazione

detriti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 308	3.260,00	x	100 %	=	3.260,00
Terreno P. 77	5.240,00	x	100 %	=	5.240,00
Totale:	8.500,00				8.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 8500

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 7.100,00 pari a 0,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.100,00

BENI IN CESSAPALOMBO
INCOLTO PRODUTTIVO
 DI CUI AL PUNTO B

Incolto produttivo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 660,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 12, Particella 455.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 455 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT PROD 2, superficie 660, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolare il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di INCOLTO PRODUTTIVO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo l'area in oggetto (p.lla 455) si presenta prevalentemente come bosco.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno P. 455	660,00	x	100 %	=	660,00
Totale:	660,00				660,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 660

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 155,00 pari a 0,23 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata - Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 155,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 155,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 155,00

**BENI IN CESSAPALOMBO
SEMINATIVO
DI CUI AL PUNTO C**

Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 14.770,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 12, Particelle 71 e 90.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 71 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 5160, reddito agrario 15,99 €, reddito dominicale 7,99 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 12 particella 90 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 4, superficie 9530, reddito agrario 34,45 €, reddito dominicale 19,69 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolare il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di SEMINATIVO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo i terreni in oggetto (p.lle 71 e 90) si presentano in parte con colture arboree - bosco (p.lla 71) e in parte come terreno roccioso. Questo aspetto trova conferma nel fatto che, negli anni passati, in questi terreni c'era una cava di estrazione detriti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 71	5.240,00	x	100 %	=	5.240,00
Terreno P. 90	9.530,00	x	100 %	=	9.530,00
Totale:	14.770,00				14.770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 14770

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 11.890,00 pari a 0,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 11.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.890,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.890,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Seminativo arborato	8.500,00	0,00	7.100,00	7.100,00
B	Incolto	660,00	0,00	155,00	155,00

		produttivo			
C	Seminativo	14.770,00	0,00	11.890,00	11.890,00
				19.145,00 €	19.145,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.145,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.145,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Prato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 2.600,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 13, Particella 144.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 144 (catasto terreni), qualità/classe PRATO U, superficie 2600, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 4,03 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale il terreno

B Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 1.550,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 13, Particella 144.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 145 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 1550, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 2,40 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma triangolare il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.590,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.590,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 27/11/2018 a Tolentino ai nn. 2623 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 200,00 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part. 792 Reg. Gen. 1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2002), con atto stipulato il 15/07/2002 a firma di P. U. [REDACTED] ai nn. Rep. 21378/4413 di repertorio, trascritto il 19/07/2002 ai nn. Reg. Part. 6816 Reg. Gen. 9709.

Il titolo è riferito solamente a al F. 13 P.145

Cicconi Ugo per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/2003), con atto stipulato il 08/04/2003 a firma di P. U. [REDACTED] ai nn. Rep. 23552/4941 di repertorio, trascritto il 15/04/2003 ai nn. Reg. Part. 3435 Reg. Gen. 5348.

Il titolo è riferito solamente a al F.13 P.144

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di mi 7,00 misurati a valle. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO
PRATO
DI CUI AL PUNTO A

Prato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 2.600,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 13, Particella 144.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 144 (catasto terreni), qualita/classe PRATO U, superficie 2600, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 4,03 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di PRATO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo l'area in oggetto (p.lla 144) presenta una discreta quantità di alberi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 144	2.600,00	x	100 %	=	2.600,00
Totale:	2.600,00				2.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.340,00 pari a 0,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.340,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.340,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.340,00

BENI IN CESSAPALOMBO

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO B

Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 1.550,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 13, Particella 144.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1550, reddito agrario 4,80 €, reddito dominicale 2,40 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma triangolare il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di SEMINATIVO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo l'area in oggetto (p.lla 145) si presenta prevalentemente come bosco.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno p. 145	1.550,00	x	100 %	=	1.550,00
Totale:	1.550,00				1.550,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 11550

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.250,00 pari a 0,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Prato	2.600,00	0,00	1.340,00	1.340,00
B	Seminativo	1.550,00	0,00	1.250,00	1.250,00
				2.590,00 €	2.590,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.590,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.590,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 14**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 3.040,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 25, Particelle 122 e 123.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1630, reddito agrario 5,05 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 25 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1410, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 2,55 €, intestato a [REDACTED]

B Incolto produttivo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particelle 157.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 120, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale il terreno

C Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 1.640,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particelle 175.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1640, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.800,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 972,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 972,50
Data della valutazione: 23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part. 792 Reg. Gen 1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazioni, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di m 7,00 misurati a valle. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO SEMINATIVO ARBORATO DI CUI AL PUNTO A

Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 3.040,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [redacted]. I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 25, Particelle 122 e 123.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1630, reddito agrario 5,05 €, reddito dominicale 2,95 €, intestato a [redacted]
- foglio 25 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1410, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 2,55 €, intestato a [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel Comune di Cessapalombo, aventi destinazione di SEMINATIVO ARBORATO e privi di manufatti. Le tre particelle in questione non sono attigue tra loro. Al momento del sopralluogo, nei terreni con p.lle 122 e 123, risulta una fitta presenza di alberi sparsi (bosco); mentre nel terreno contraddistinto con la p.lla 123 la presenza di alberi risulta limitata a due lati del suddetto terreno. Tali terreni non presentano alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 122	1.630,00	x	100 %	=	1.630,00

Terreno P. 123	1.410,00	x	100 %	=	1.410,00
Totale:	3.040,00				3.040,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 3040

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.540,00 pari a 0,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 2.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 635,00

BENI IN CESSAPALOMBO INCOLTO PRODUTTIVO DI CUI AL PUNTO B

Incanto produttivo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 120,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particelle 157.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 157 (catasto terreni), qualità/classe INCOLTO PROD 2, superficie 120, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situati nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di INCOLTO PRODUTTIVO e privo di manufatti. La particella in questione ha forma irregolare allungata. Al momento del sopralluogo il terreno presenta alberi sparsi (bosco) ed è privo di coltivazioni. Non presenta alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.157	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 30,00 pari a 0,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata - Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 30,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7,50

**BENI IN CESSAPALOMBO
 SEMINATIVO
 DI CUI AL PUNTO C**

Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 1.640,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (Cicconi Ugo)
 Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particelle 175.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 175 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 1640, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di SEMINATIVO e privo di manufatti. La particella in questione ha forma trapezoidale. Al momento del sopralluogo risulta una fitta presenza di alberi sparsi (bosco). Non presenta alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.175	1.640,00	x	100 %	=	1.640,00
Totale:	1.640,00				1.640,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 1640

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.320,00 pari a 0,80 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell' ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 330,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall' Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell' ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Seminativo arborato	3.040,00	0,00	2.540,00	635,00
B	Incolto produttivo	120,00	0,00	30,00	7,50
C	Seminativo	1.640,00	0,00	1.320,00	330,00
				3.890,00 €	972,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 972,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 0,00

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 972,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 11.440,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 25, Particelle 50, 59 e 38.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2210, reddito agrario 7,99 €, reddito dominicale 4,57 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 7540, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 15,58 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1690, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a [REDACTED]

B Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 960,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED].
Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particelle 213.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 960, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a [REDACTED]

C Bosco ceduo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 1.270,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED].
Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di BOSCO CEDUO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo nell'area in oggetto (p.lla 37) risulta una fitta presenza di alberi (bosco). Tale terreno non presenta alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1270, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a [REDACTED]

D Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 710,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED].
Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particella 23.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 710, reddito agrario 2,57 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.380,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.567,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.567,88
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Cicconi Ilaria con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 27/11/2018 a Tolentino ai nn. 2624 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 200,00 annui.

Tale contratto di affitto di Fondo Rustico coinvolge solamente i seguenti terreni:

F.24 P.IIe 50, 59 e 213;

F.25 P.IIa 23.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part. 792 Reg. Gen 1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di

contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di mi 7,00 misurati a valle. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO SEMINATIVO DI CUI AL PUNTO A

Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 11.440,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 25, Particelle 50, 59 e 38.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2210, reddito agrario 7,99 €, reddito dominicale 4,57 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 59 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 7540, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 15,58 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1690, reddito agrario 5,24 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel Comune di Cessapalombo, aventi destinazione di SEMINATIVO e privi di manufatti. Le tre particelle in questione non sono attigue tra loro. Al momento del sopralluogo, i terreni con p.lle 50 e 59, risultano privi di alberi; mentre nel terreno contraddistinto con la p.lla 38 risulta fitta presenza di alberi (bosco). Tali terreni non presentano alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 50	2.210,00	x	100 %	=	2.210,00
Terreno P. 59	7.540,00	x	100 %	=	7.540,00
Terreno P. 38	1.690,00	x	100 %	=	1.690,00
Totale:	11.440,00				11.440,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 11440

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 9.210,00 pari a 0,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 9.210,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.210,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.302,50

BENI IN CESSAPALOMBO
PASCOLO
DI CUI AL PUNTO B

Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 960,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 24, Particelle 213.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 213 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO 2, superficie 960, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di PASCOLO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo nell'area in oggetto (p.la 213) risulta una fitta presenza di alberi (bosco). Tale terreno non presenta alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno P. 213	960,00	x	100 %		960,00
Totale:	960,00				960,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 960

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 330,00 pari a 0,34 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 330,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 330,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82,50

BENI IN CESSAPALOMBO

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO C

Bosco ceduo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 1.270,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione di BOSCO CEDUO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo nell'area in oggetto (p.lla 37) risulta una fitta presenza di alberi (bosco). Tale terreno non presenta alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 37 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1270, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Terreno P. 37	1.270,00	x	100 %	=	1.270,00
Totale:	1.270,00				1.270,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 1690

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.365,00 pari a 0,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 136,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 136,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34,13

BENI IN CESSAPALOMBO

SEMINATIVO ARBORATO

DI CUI AL PUNTO D

Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 710,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuato al Foglio 25, Particella 23.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 710, reddito agrario 2,57 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situati nel Comune di Cessapalombo, aventi destinazione di SEMINATIVO ARBORATO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo, nel terreno contraddistinto con la p.lla 23, la presenza di alberi risulta limitata a due lati del suddetto. Tali area non presentano alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.23	710,00	x	100 %	=	710,00
Totale:	710,00				710,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 710

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 595,00 pari a 0,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 595,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 595,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 148,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Seminativo	11.440,00	0,00	9.210,00	2.302,50
B	Pascolo	960,00	0,00	330,00	82,50
C	Bosco ceduo	1.270,00	0,00	136,50	34,13
D	Seminativo arborato	710,00	0,00	595,00	148,75
				10.271,50 €	2.567,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.567,88

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.567,88

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 13.410,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 26 le Particelle 145, 195, 196 e al Foglio 28 la Particella 4.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 3720, reddito agrario 11,53 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 26 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 6400, reddito agrario 19,83 €, reddito dominicale 9,92 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 26 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1560, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 28 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1730, reddito agrario 5,36 €, reddito dominicale 2,68 €, intestato a [REDACTED]

B Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 4.340,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED].
Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 26, Particella 193.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4340, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.750,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.070,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.070,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Cicconi Ilaria con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 10/11/2033, registrato il 27/11/2018 a Tolentino ai nn. 2624 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 200,00 annui.

Tale contratto di affitto di Fondo Rustico coinvolge solamente i seguenti terreni:

F.26 P.IIe 193 e 145;

F.28 P.IIa 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part. 792 Reg. Gen 1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazioni, limitazioni e precisazioni di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di m 7,00 misurati a valle. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario)

Gola del Fiastrone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO SEMINATIVO DI CUI AL PUNTO A

Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 13.410,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 26 le Particelle 145, 195, 196 e al Foglio 28 la Particella 4.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 3720, reddito agrario 11,53 €, reddito dominicale 5,76 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 26 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 6400, reddito agrario 19,83 €, reddito dominicale 9,92 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 26 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1560, reddito agrario 4,83 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 28 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1730, reddito agrario 5,36 €, reddito dominicale 2,68 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel Comune di Cessapalombo, aventi destinazione di SEMINATIVO e privi di manufatti. Le particelle 195 e 196 sono attigue tra loro mentre le particelle 145 e 4 sono isolate. Al momento del sopralluogo, i terreni con particelle 195 e 196 sono attigue e risultano con ampie zone a prato ed altre a bosco. Il terreno con particella 4 è prevalentemente a prato; mentre il terreno contraddistinto con la p.lla 145 risulta con una fitta presenza di alberi (bosco). Tali terreni non presentano alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 145	3.720,00	x	100 %	=	3.720,00
Terreno P. 196	1.560,00	x	100 %	=	1.560,00
Terreno P. 195	6.400,00	x	100 %	=	6.400,00
Terreno P. 4	1.730,00	x	100 %	=	1.730,00
Totale:	13.410,00				13.410,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici principali e secondarie: 13410

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 10.800,00 pari a 0,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.700,00

BENI IN CESSAPALOMBO

PASCOLO

DI CUI AL PUNTO B

Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 4.340,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 26, Particella 193.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 4340, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,79 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situati nel Comune di Cessapalombo, aventi destinazione di PASCOLO e privo di manufatti. Al momento del sopralluogo, il terreno risulta a prato. Tale terreno non presenta alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 193	4.340,00	x	100 %	=	4.340,00
Totale:	4.340,00				4.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 4340

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.480,00 pari a 0,34 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 370,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Seminativo	13.410,00	0,00	10.800,00	2.700,00
B	Pascolo	4.340,00	0,00	1.480,00	370,00
				12.280,00 €	3.070,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.070,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.070,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 4.355,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [redacted].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 24, Particelle 180, 239, 492, 493, 494 e 495.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 950, reddito agrario 3,43 €, reddito dominicale 1,96 €, intestato a [redacted]
- foglio 24 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1110, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a [redacted]
- foglio 24 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 195, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [redacted]
- foglio 24 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 240, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [redacted] Mazzotti Dalina [redacted]
- foglio 24 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1405, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a [redacted]
- foglio 24 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 455, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [redacted]

B Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 840,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [redacted].
I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 24, Particella 116 porzione AA e Foglio 26 Particella 94.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 440, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a [redacted]
- foglio 24 particella 116 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a [redacted]

C Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 110,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [redacted].
Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 24, Particella 116 porzione AB.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 116 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie

110, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a Cicconi Ugo, Cicconi Rita, Mazzetti Paolina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.305,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063,75
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Cicconi Ilaria con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 31/12/2023, registrato il 27/11/2018 a Tolentino ai nn. 2624 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 200,00 annui.

Tale contratto di affitto di Fondo Rustico coinvolge solamente i seguenti terreni:

F.24 P.IIe 180, 239, 116(aa) e 116 (ab).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part.792 Reg. Gen 1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Tutte le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e

caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di m. 7,00 misurati a valle. Il titolo è riferito solamente al F.24 P.IIe 180, 116, 492, 493. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona R1 FASCIA RISPETTO STRADALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 37 - Altre aree e fasce di rispetto -R1, fascia di rispetto stradale. E' prevista una fascia di rispetto stradale di almeno 20 mt. per le strade provinciali e comunali. - R2, area di rispetto cimiteriale. E' prevista un'area di rispetto cimiteriale di almeno 200 mt misurata a partire dal perimetro del cimitero. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni ma, al solo fine del recupero e del mantenimento del patrimonio edilizio già realizzato per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27/7/1934 n. 1265, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457. Per le aree denominate R1 valgono i divieti di cui sopra fatte salve eventuali deroghe degli Enti competenti. Nelle aree comprese all'interno della zona di rispetto cimiteriale R2, ferme restando le limitazioni di cui sopra, possono essere autorizzati, a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti di culto.. Il titolo è riferito solamente al F. 24 P.IIe 180, 492, 493, 495. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona F5 - ORTI E GIARDINI. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 34 - Tessuti in trasformazione. Zone per attrezzature ed impianti d'interesse generale di proprietà privata. Sono ammesse le seguenti destinazioni: -F5 orti e giardini di proprietà privata Sono aree di pertinenza dell'area edificata, destinate alla realizzazione di orti e giardini di proprietà privata. Il titolo è riferito solamente al F. 24 P.IIe 239, 494, 495 e F.26 P.IIa 94. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona C1 - ZONE DI ESPANSIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 31 - Tessuti in trasformazione. Zone di espansione (Zone C del D.M. 1444/68) Sono aree libere ubicate in ambito extraurbano in spazi originariamente occupati da coltivi, incolti o pascoli. Si distinguono in: - C1, aree destinate a nuove espansioni prevalentemente residenziali L'attuazione avviene mediante piani di lottizzazione. Sono previsti interventi di nuova edificazione con i seguenti rapporti

urbanistici: - destinazioni d'uso = residenziale - It = 1,5mc/mq -H max = 7,50 ml - distanza dai confini = 5,00 ml - distanza tra pareti finestrate = 10,00 ml - distanza tra pareti non finestrate = 6,00 ml Per l'area di Monastero valgono le prescrizioni riguardanti i sottosistemi tematici GA, GB, GC di cui all'art. n. 9 del PPAR, al fine della conservazione dell'assetto idrogeologico. Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n° 14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale e coerente con quanto riportato al precedente art. 3bis e con le indicazioni progettuali contenute negli indirizzi di cui all'elaborato C del presente Piano. Il titolo è riferito solamente al F. 24 P.IIa 116.. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona A2 - AREE DI ELEVATO PREGIO STORICO ARTISTICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 28 - Centri edificati. Tessuti storici (Zone A del D.M. 1444/68) Con apposite campiture e simboli grafici, sono individuate le seguenti sottozone nella cartografia 1:2.000: A2, aree di elevato pregio storico artistico Per i ruderi è ricostruibile l'impianto leggibile al momento dell'intervento. Interessano manufatti, aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di elevato pregio storico-artistico che coincidono con porzioni di impianto storico. In particolare i manufatti presentano facciate, volumi, altezze, elementi decorativi ed accessori lievemente manomessi. Sono inseriti in questa categoria anche i manufatti presenti allo stato di rudere. Nei manufatti sono consentiti: - interventi di cui alla destinazione A1; - interventi che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza modifiche agli elementi strutturali verticali ed orizzontali; - trasformazione dell'impianto distributivo interno ed inserimento di eventuali ripartizioni orizzontali; - spostamento dell'ultimo solaio di sottotetto, con variazione della quota d'imposta; - eventuale introduzione di aperture sulla facciata purché realizzate con tipologie, dimensioni, finiture e materiali dello stesso tipo di quelle esistenti e coerenti con il sistema costruttivo tradizionale e purché concorrenti a definire l'equilibrio formale globale della facciata; - eventuale introduzione di pergole realizzate con tipologie, dimensioni, finiture e materiali tradizionali. Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di pregio storico-artistico sono consentiti COMUNE DI CESSAPALOMBO PIANO REGOLATORE GENERALE - ADEGUAMENTO AL PTC - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 15 esclusivamente interventi di riqualificazione dell'esistente consistenti nella riproposizione di piantumazioni, pavimentazioni ed elementi di arredo coerenti con le caratteristiche dei luoghi. Sono altresì consentiti manufatti temporanei per la fruizione degli spazi all'aperto (serre stagionali, gazebo, ...)etc . Il titolo è riferito solamente al F. 24 P.IIa 494.. Le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO A

Seminativo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 4.355,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 24, Particelle 180, 239, 492, 493, 494 e 495.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 950, reddito agrario 3,43 €, reddito dominicale 1,96 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1110, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 195, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 240, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1405, reddito agrario 5,08 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 24 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 455, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati in frazione Monastero del Comune di Cessapalombo, aventi destinazione seminativo. I terreni in oggetto non sono tutti attigui tra loro. Le particelle 492, 493, 494 e 495 sono circostanti la particella 496 edificio residenziale oggetto di esecuzione (LOTTI 4, 5, 6 e 7). Al momento del sopralluogo questi terreni risultano privi di coltivazioni e facilmente accessibili. Mentre le particelle 180 e 239 sono l'una di fronte all'altra e sono separate solamente dalla Strada Provinciale n.91. Al momento del sopralluogo in questi terreni risulta la presenza di alberi da frutto tipici della zona.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 180	950,00	x	100 %	=	950,00
Terreno P. 239	240,00	x	100 %	=	240,00
Terreno P. 492	1.110,00	x	100 %	=	1.110,00
Terreno P. 493	1.405,00	x	100 %	=	1.405,00

Terreno P. 494	455,00	x	100 %	=	455,00
Terreno P. 495	195,00	x	100 %	=	195,00
Totale:	4.355,00				4.355,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 4355

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 3.510,00 pari a 0,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 3.510,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.510,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 877,50

BENI IN CESSAPALOMBO
SEMINATIVO ARBORATO
DI CUI AL PUNTO B

Seminativo arborato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 840,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà. I terreni sono situati nel Comune di Cessapalombo e sono catastalmente individuati al Foglio 24, Particella 116 porzione AA e Foglio 26 Particella 94.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 94 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 440, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a

- foglio 24 particella 116 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 400, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati in frazione Monastero del Comune di Cessapalombo, aventi destinazione seminativo arborato. I terreni in oggetto non sono attigui tra loro. Al momento del sopralluogo la particella 94 risulta essere in stato di abbandono a differenza della particella 116 dove si riscontra una discreta manutenzione. Quest'ultima è catastalmente divisa in due porzioni: una, quella in oggetto, con destinazione seminativo (AA) e un'altra con destinazione pascolo (AB) ma questa distinzione non trova alcun riscontro concreto nello stato dei luoghi. In entrambi gli appezzamenti coinvolti in questo LOTTO (P.IIa 94 e 116 AA) risulta la presenza di alberi da frutto tipici della zona.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 94	440,00	x	100 %	=	440,00
Terreno P. 116 Porz. AA	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	840,00				840,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 840

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 705,00 pari a 0,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle

caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 705,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 705,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 176,25

BENI IN CESSAPALOMBO
PASCOLO
DI CUI AL PUNTO C

Pascolo a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 110,00 mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 24, Particella 116 porzione AB.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 116 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe PASCOLO 2, superficie 110, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato in frazione Monastero del Comune di Cessapalombo, avente destinazione pascolo. Questo terreno è catastalmente diviso in due porzioni: una con destinazione seminativo (AA) e un'altra, quella in oggetto, con destinazione pascolo (AB), ma questa distinzione non trova alcun riscontro concreto nello stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo nella particella 116 si riscontra una discreta manutenzione e risulta la presenza di alberi da frutto tipici della zona.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.116 Porz. AB	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 40,00 pari a 0,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 40,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Seminativo	4.355,00	0,00	3.510,00	877,50
B	Seminativo arborato	840,00	0,00	705,00	176,25
C	Pascolo	110,00	0,00	40,00	10,00
				4.255,00 €	1.063,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063,75
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.063,75

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Prato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 3.050,00 mq per la quota di 3/144 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 28, Particella 48.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe PRATO U, superficie 3050, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 4,73 €, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.050,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32,81
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Macerata ai nn. Reg. Part. 792 Reg. Gen 1009, contro [REDACTED]
La formalità è riferita solamente a F. 26 P. 344 (terreno)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n.72/2011, l'immobile ricade in zona AGRICOLA-FORESTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Art. 35 - Aree extraurbane per attività agricole-forestali (Zone E del D.M. 1444/68) Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale: - sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessario per l'esercizio delle attività

agrosilvopastorali; - le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno; - sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole; - è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo; - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento; - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere; - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque. Le aree interessate dalla presenza di versanti con situazioni di dissesto attivo o quiescente aventi pendenze inferiori al 30% sono soggette alle limitazioni che per esse pone la normativa del PTC all'articolo n. 25. Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36 delle presenti norme e le limitazioni di cui agli articoli n. 9 e 12 del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico (approvato con delibera del C.R. n. 116 del 21/1/2004). Per le aree interessate dalla presenza dei sottosistemi territoriali di cui all'art. n. 20 del PPAR (aree A, B, C, D) valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. n. 23 del PPAR. In particolare nelle parti di territorio agricolo che ricadono nel sottosistema territoriale "Area A - Aree eccezionali" l'altezza delle nuove abitazioni rurali e degli ampliamenti non può superare l'altezza massima di $7,00 \text{ m}$ misurati a valle. La particella ricade all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini oltre che all'interno delle ZPS (zone di protezione speciale) dalla Valle del Fiastrone al Monte Vettore e SIC (siti di interesse comunitario) Gola del Fiastrone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CESSAPALOMBO

PRATO

DI CUI AL PUNTO A

Prato a CESSAPALOMBO, della superficie commerciale di 3.050,00 mq per la quota di 3/144 di piena proprietà [REDACTED]. Il terreno è situato nel Comune di Cessapalombo ed è catastalmente individuati al Foglio 28, Particella 48.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe PRATO U, superficie 3050, reddito agrario 3,15 €, reddito dominicale 4,73 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situato nel Comune di Cessapalombo, avente destinazione prato. Al momento del sopralluogo l'appezzamento è coerente con la classificazione catastale attribuita, si riscontra la presenza di qualche albero. Non sono presenti elementi di separazione dalle proprietà limitrofe

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P. 48	3.050,00	x	100 %	=	3.050,00
Totale:	3.050,00				3.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 3050

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.575,00 pari a 0,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle

caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 1.575,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.575,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32,81

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cessapalombo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Prato	3.050,00	0,00	1.575,00	32,81
				1.575,00 €	32,81 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32,81

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32,81

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 11.760,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 79, Particelle 22 e 73.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CED 4, superficie 4370, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 79 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CED 4, superficie 7390, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.760,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 926,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 926,25
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Cicconi Ilaria con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 11/11/2018, con scadenza il 31/12/2023, registrato il 27/11/2018 a Tolentino ai nn. 2624 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 200,00 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934 Reg. Gen. 6090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - AREE INEDIFICABILI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere

edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani) ,a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli .

ART. 25bis - AREE INEDIFICABILI – E4 – Sono aree inedificabili dovute a rispetto degli elementi del paesaggio di particolare interesse e tutela storico ambientale e geomorfologia , fasce di rispetto ecc.. In tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente nell'ambito delle destinazioni originarie. Nelle aree già urbanizzate è consentito il consolidamento e il recupero degli edifici esistenti, nonché tutti gli interventi migliorativi della staticità delle strutture. ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali , ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria . ART. 56 – DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA NORMATIVE DI RIFERIMENTO L. n. 64/74 (Legge Sismica Nazionale) L.R. n. 33 del 3.11.1984 (Legge Sismica Regionale) Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14/01/2008 Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.617 del 2/2/2009 Circolare Regione Marche n. 14 del 28.08.1990 Regolamento Edilizio Tipo Delibera di G.R. n.° 1287 del 19.05.1997- Documento d'orientamento agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica. linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali o per il loro adeguamento al P.P.A.R. Circolare Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo – Macerata Prot. n.9257 del 28/8/1997 Art 186 DL 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni (art 2 comma 23 DL 16/1/2008) B1) Richiesta di permesso a costruire Relazione geologica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito in riferimento all'opera ed analizzare la pericolosità

geologica del sito in assenza ed in presenza delle opere. Relazione sismica Contenente le valutazioni la pericolosità sismica di base del sito e i risultati della indagini. Relazione geotecnica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del solo "volume significativo" e la valutazione dell'interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento. Relazione Analisi terre e rocce da scavo Contenente gli accertamenti che i materiali non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica . ELABORATI CONTENUTO RELAZIONE GEOLOGICA PREMESSA: riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale e del redattore della relazione geotecnica ANALISI DEI VINCOLI: vincolo idrogeologico, vincoli ambientali, P.T.C.P., presenza di aree carsiche, presenza di aree S.I.C. o Z.P.S., analisi di compatibilità dell'intervento con la Pianificazione di Bacino (per il suo carattere certificatorio l'analisi di compatibilità può costituire un documento indipendente da allegare alla relazione geologica). INQUADRAMENTO GEOLOGICO: geologia generale dell'areale esteso, descrizione dei terreni e formazioni rocciose presenti e dell'assetto stratigrafico generale. INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO: descrizione della geomorfologia dell'areale, uso del suolo, analisi delle eventuali forme di dissesto, descrizione delle linee di drenaggio delle acque superficiali. INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO: descrizione delle caratteristiche idrogeologiche dei terreni, permeabilità, profondità della falda e tipologia, modalità di scorrimento delle acque sotterranee. RILEVAMENTO GEOLOGICO TECNICO E DESCRIZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE: descrizione dei rilevamenti geologico tecnici, geomeccanici ecc. di superficie e delle indagini geologiche effettuate per la caratterizzazione del sottosuolo (carotaggi, geofisica, pozzetti ecc.). Modellazione geologico-tecnica delle caratteristiche stratigrafiche, idrogeologiche dei terreni coinvolti dall'opera MODELLAZIONE SISMICA Può essere redatta come relazione indipendente (per i contenuti vedi di seguito). PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E PROBLEMATICHE GEOLOGICO TECNICHE: valutazione delle pericolosità geologiche legate al sito ed all'opera ed indicazione delle possibili soluzioni tecniche da adottare per la risoluzione delle problematiche. In particolare andranno esposte: - verifiche di stabilità del pendio opportunamente estese in condizioni originarie e di progetto, finalizzate alla valutazione della pericolosità geologica; - valutazioni sulla stabilità dei fronti di scavo e scarpate ed indicazione della eventuale necessità di opere provvisoriale e delle più appropriate metodologie di sbancamento; - indicazioni di massima sulle caratteristiche di resistenza dei terreni ai fini dell'individuazione dell'idonea profondità del piano di fondazione e delle più opportune metodologie; - indicazioni sulle opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. STUDI CARATTERIZZAZIONI CERTIFICAZIONI INERENTI RIUTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO: Analisi e valutazioni ai sensi del TU Ambiente e s.m. ed int. più legislazione regionale. Questo paragrafo per il suo carattere "certificatorio" può meglio essere redatto come documento indipendente da allegare alla relazione geologica. ELABORATI GRAFICI: Corografia individuazione a piccola scala dell'area in studio dove è previsto l'intervento; Stralcio planimetria catastale identificazione catastale dell'area oggetto di studio Carta geologica Inquadramento geologico generale della zona con riferimenti tettonici; Carta geomorfologica Redatta per un intorno significativo e contenente gli elementi morfologici (forme e processi) antropici, strutturali, gravitativi, erosivi (attivi e quiescenti) e gli effetti di questi sugli edifici e sui manufatti; Schema idrogeologico Contenente i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti; Carta litotecnica contenente l'ubicazione dei sondaggi da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sondaggi Da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sezioni geologiche Su base litostratigrafica a correlazione dei dati di campagna. Ulteriori elaborati Eventuali elaborati, cartografici e grafici, utili ai fini di una chiara comprensione dei risultati e delle modalità esecutive degli interventi previsti. Analisi stabilità Relative alla verifica di stabilità dei versanti interessati dal progetto, sezioni di calcolo. Tabelle Relative ai risultati delle analisi stabilità dei versanti e/o scarpate (in condizioni statiche e sismiche) con eventuale profilo modificato, e le tabelle relative ai calcoli della portanza del terreno e dei cedimenti in funzione dell'opera da realizzare. -----

RELAZIONE SISMICA Indicazione della zona sismogenetica, indicazione della classificazione sismica regionale, indicazione delle risultanze di eventuali studi di microzonazione sismica o di pericolosità sismica contenuti negli strumenti urbanistici, valutazione dell'azione sismica e relativi parametri, indicazione degli effetti di sito (risposta sismica locale) e dei relativi coeff. di amplificazione sismica e verifica delle pericolosità (liquefazione dei terreni ecc.). Per la determinazione

della categoria di sottosuolo secondo l'approccio semplificato descritto nelle Norme la misura della Vs30 eseguita preferibilmente con metodi geofisici. Questo documento può essere redatto in forma di relazione indipendente o inserito nella "relazione geologica" indicandone la trattazione in "copertina" ed in "premessa". -----

----- RELAZIONE GEOTECNICA PREMESSA: contenente i riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale del redattore della relazione geologica [[N.B. la relazione geotecnica può essere redatta dal geologo dal progettista strutturale ingegnere, da entrambi congiuntamente. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento ai contenuti della relazione geologica, eventuali differenti considerazioni su caratteristiche dei terreni e valutazione delle pericolosità e relative problematiche deve essere adeguatamente motivata e supportata attraverso approfondimenti di indagini e studi] INDAGINI E PROVE GEOTECNICHE: Descrizione del programma delle indagini e delle prove geotecniche (eseguito anche in relazione alla modellazione geologica o assunte totalmente da questa) da eseguirsi nel numero e nella tipologia tale da essere esaustive per la caratterizzazione geotecnica del terreno in funzione del tipo di opera e riguardanti il volume di terreno significativo. Sondaggi geognostici da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare geotecnicamente il volume significativo ed in funzione all'importanza dell'opera Prove in sito da eseguirsi in base alla natura litologica dei terreni ed ai contenuti progettuali mediante: pocket penetrometer e scissometro, Vane Borer, penetrometrie statiche e/o dinamiche, S.P.T., prove di densità, di carico con piastra, di compattazione, di permeabilità, ecc. Da eseguirsi in numero adeguato a seconda del tipo di progetto. Prove di laboratorio su terreni prelevati in modo indisturbato e/o disturbato nel corso delle indagini geologiche. Da eseguirsi in numero sufficiente per la caratterizzazione dei terreni interessati; Grafici e tabelle Relativi alle prove geotecniche in sito e/o di laboratorio eseguite per la caratterizzazione geomeccanica di tutti i litotipi presenti. Da allegare sempre, devono sempre includere tutte le caratteristiche peculiari del terreno investigato e i valori caratteristici; MODELLO GEOTECNICO DEL TERRENO: Schema rappresentativo delle condizioni stratigrafiche, del regime delle pressioni interstiziali e della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo, finalizzato all'analisi quantitativa delle specifiche problematiche geotecniche legate al dimensionamento delle opere. Determinazione dei parametri geotecnici "caratteristici". MODELLAZIONE SISMICA / EFFETTI DI SITO: Ripresa integrale dei contenuti della relazione di modellazione e pericolosità sismica con approfondimento dei parametri necessari alla progettazione geotecnica (progettazione per azioni sismiche) in funzione del tipo di opera (opera provvisoria, opera di sostegno, tipo edificio ecc.). VERIFICHE DELLA SICUREZZA E DELLE PRESTAZIONI: Trattazione degli stati limite funzionali alle verifiche, con esplicitazione degli stati limite, approcci e combinazioni utilizzate nelle verifiche e nei dimensionamenti geotecnici delle opere (quadro sinottico opere/approcci). Verifiche di stabilità del pendio (da effettuare se non già contenute nella relazione geologica o se contenenti approfondimenti in funzione del dimensionamento delle opere). Opere di fondazione: criteri e scelte progettuali, verifica agli SLU (carichi), verifica agli SLE (cedimenti), aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Opere di sostegno: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche di esercizio agli SLE, aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Fronti di scavo e opere in materiali sciolti: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche in condizioni di esercizio agli SLE (per i fronti di scavo solo se pertinenti al caso specifico), aspetti costruttivi e relative prescrizioni. PIANO DI MONITORAGGIO: se giudicato necessario (obbligatorio per opere pubbliche). ELABORATI GRAFICI: ubicazione dell'intervento, carta e sezioni geotecniche contenenti gli aspetti caratterizzanti il modello geotecnico del sito con ubicazione delle prove. -----

----- B2) Richiesta di permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici - Gli elaborati minimi da presentare al momento della concessione sono i seguenti: - planimetria della zona a scala non inferiore 1:2.000; - stratigrafia del luogo dove verrà realizzato il pozzo; - relazione idrogeologica contenente le modalità di esecuzione del pozzo idrico con la valutazione della potenzialità idrica della falda e la quantità emunta a regime e dell'eventuale interferenza su altre opere, pozzi e/o altre strutture in genere. - I proprietari di fondi che richiedono il permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici sono obbligati a richiudere, con le modalità sopra indicate, i pozzi esistenti sul fondo e realizzati con tecniche tradizionali. B3) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare a progetti di variante per il PRG STUDI GEOLOGICI GENERALI

Carta geologica e sezioni geologiche scala 1: 10.000 Carta geomorfologia scala 1: 10.000 Carta Idrogeologica scala 1: 10.000 Carta clivometrica scala 1: 10.000 Carta dei grandi rischi (qualora necessaria) scala 1: 10.000 Carta delle pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità scala 1: 10.000

Verifica ambiti di tutela del sistema geologico geomorfologico del PPAR e PTC scala 1: 10.000
 Relazione generale illustrativa STUDI GEOLOGICI DI DETTAGLIO PER CENTRI ABITATI, AREE DA URBANIZZARE ED INTERESSATE DA INTERVENTI ANTROPICI Carta geologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Geomorfologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Litologico-tecnica scala 1:2.000 Carta delle Pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità scala 1:2.000 Carta della pericolosità sismica locale scala 1:2.000 Carta del rischio idro-geomorfologico e rapporti con il PAI scala 1:2.000 Esame idrogeologico locale (Censimento Pozzi, Sorgenti) Indagini geognostiche e geotecniche preliminari, nelle aree interessate da modifiche dell'assetto territoriale a fini urbanistici, in accordo a quanto previsto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008 finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.)
 Verifiche di stabilità Relazione generale e di sintesi B4) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare ai progetti per le aree da lottizzare e loro varianti Cartografia di Inquadramento scala 1:10.000 Carta Geomorfologica scala 1:2.000 Carta Geologica scala 1:2.000 Carta Litologico – Tecnica scala 1:2.000 Carta Clivometrica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Geologica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Sismica locale scala 1:2.000 Schema Idrogeologico locale Stralcio P.R.G. (Carta delle Pericolosità Geologiche) scala 1:10.000 Verifiche di stabilità (dove necessarie) Sezioni stratigrafiche in scala adeguata Sondaggi geognostici in numero adeguato secondo l'estensione della lottizzazione e aggiornati al momento dello studio di lottizzazione Indagini geognostiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008, finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.) Relazione generale e di sintesi (*)
 Documenti redatti da un Geologo Abilitato a norma della Legge 3 febbraio 1963 n°112 e 25 luglio 1966 n°616; la parte geotecnica può essere anche eseguita dal progettista strutturale ingegnere. I piani attuativi dovranno essere inoltre corredati da : - progetto delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione comma 3 art 10 L.R. 22/2011 e di tutte le opere di recimazione delle acque meteoriche ,. - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, da una verifica di compatibilità idraulica(comma 3 art 10 L.R. 22/2011), volta a riscontrare che non sia aggravati il livello di rischio idraulico esistente , né pregiudicata la riduzione , anche futura di tale livello - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, nel progetto del piano attuativo dovranno essere indicati tutti gli accorgimenti finalizzati alla tutela della falda idrica da potenziali inquinamenti - in relazione al contesto ideologico ed idrografico, valutazione della possibilità di effettuare o meno piani interrati e/o seminterrati che comunque non dovranno interferire con la massima escursione della massa idrica. Il titolo è riferito solamente al F. 79 PORZIONE P.IIa 22.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E3 - AREE CON GRADO DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA ALTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani) ,a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-

BOX per favorire la presenza di pipistrelli . ART. 25 - AREE CON GRADO DI PERICOLOSITA GEOLOGICO MASSIMO - E3 - 1. Sono aree instabili o potenzialmente tali per evoluzione o riattivazione di movimenti franosi; esse sono individuate nella tav. tav.1A PTC/SA-GR , 1B PTC/SA-GR 1B PTC/SA-GR tav. 6 A /B PTC/SA dell'indagine geologica che rivestono valore prescrittivo 2. Obiettivi della salvaguardia. Determinare una riduzione delle condizioni di rischio geologico, inteso come interazione delle attività umane socio-economiche con gli elementi di pericolosità geologica. 3. Salvaguardia. Nelle aree a grado di pericolosità geologico massimo, sono vietati nuove costruzioni ed insediamenti abitativi e tutti gli interventi che determinano un peggioramento delle condizioni di stabilità; in particolare sono espressamente vietati movimenti terra che possono alterare le condizioni di equilibrio. La realizzazione di infrastrutture (strade, fogne e reti in generale) deve essere attentamente valutata sotto il profilo dell'impatto geologico-ambientale, e verificata attraverso approfondite indagini specifiche. Nelle aree già urbanizzate è consentito il consolidamento e il recupero degli edifici esistenti, nonché tutti gli interventi migliorativi della staticità delle strutture e delle condizioni di equilibrio del pendio. Anche nelle aree agricole dovranno essere osservate alcune semplici norme, onde favorire l'impianto di colture e pratiche agricole tese alla riduzione del rischio geologico-ambientale. In particolare dovrà essere effettuata una corretta sistemazione idraulico-agraria dei terreni, con realizzazione di fossi di scolo per il drenaggio delle acque di ruscellamento superficiale e impianto di colture arboree. Dovranno inoltre essere evitate lavorazioni profonde nel senso del pendio e l'esposizione del terreno nudo per lunghi periodi dell'anno ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali , ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria . . Il titolo è riferito solamente al F. 79 PORZIONE P.IIa 22.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - AREE INEDIFICABILI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere

edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani) ,a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli .

ART. 25bis - AREE INEDIFICABILI – E4 – Sono aree inedificabili dovute a rispetto degli elementi del paesaggio di particolare interesse e tutela storico ambientale e geomorfologia , fasce di rispetto ecc.. In tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente nell'ambito delle destinazioni originarie. Nelle aree già urbanizzate è consentito il consolidamento e il recupero degli edifici esistenti, nonché tutti gli interventi migliorativi della staticità delle strutture.

ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali , ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria .

ART. 56 – DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA NORMATIVE DI RIFERIMENTO L. n. 64/74 (Legge Sismica Nazionale) L.R. n. 33 del 3.11.1984 (Legge Sismica Regionale) Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14/01/2008 Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.617 del 2/2/2009 Circolare Regione Marche n. 14 del 28.08.1990 Regolamento Edilizio Tipo Delibera di G.R. n.° 1287 del 19.05.1997- Documento d'orientamento agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica. linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali o per il loro adeguamento al P.P.A.R. Circolare Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo – Macerata Prot. n.9257 del 28/8/1997 Art 186 DL 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni (art 2 comma 23 DL 16/1/2008) B1) Richiesta di permesso a costruire Relazione geologica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito in riferimento all'opera ed analizzare la pericolosità geologica del sito in assenza ed in presenza delle opere. Relazione sismica Contenente le valutazioni

la pericolosità sismica di base del sito e i risultati della indagini. Relazione geotecnica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del solo "volume significativo" e la valutazione dell'interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento. Relazione Analisi terre e rocce da scavo Contenente gli accertamenti che i materiali non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica . ELABORATI CONTENUTO RELAZIONE GEOLOGICA PREMessa: riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale e del redattore della relazione geotecnica ANALISI DEI VINCOLI: vincolo idrogeologico, vincoli ambientali, P.T.C.P., presenza di aree carsiche, presenza di aree S.I.C. o Z.P.S., analisi di compatibilità dell'intervento con la Pianificazione di Bacino (per il suo carattere certificatorio l'analisi di compatibilità può costituire un documento indipendente da allegare alla relazione geologica). INQUADRAMENTO GEOLOGICO: geologia generale dell'areale esteso, descrizione dei terreni e formazioni rocciose presenti e dell'assetto stratigrafico generale. INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO: descrizione della geomorfologia dell'areale, uso del suolo, analisi delle eventuali forme di dissesto, descrizione delle linee di drenaggio delle acque superficiali. INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO: descrizione delle caratteristiche idrogeologiche dei terreni, permeabilità, profondità della falda e tipologia, modalità di scorrimento delle acque sotterranee. RILEVAMENTO GEOLOGICO TECNICO E DESCRIZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE: descrizione dei rilevamenti geologico tecnici, geomeccanici ecc. di superficie e delle indagini geologiche effettuate per la caratterizzazione del sottosuolo (carotaggi, geofisica, pozzetti ecc.). Modellazione geologico-tecnica delle caratteristiche stratigrafiche, idrogeologiche dei terreni coinvolti dall'opera MODELLAZIONE SISMICA Può essere redatta come relazione indipendente (per i contenuti vedi di seguito). PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E PROBLEMATICHE GEOLOGICO TECNICHE: valutazione delle pericolosità geologiche legate al sito ed all'opera ed indicazione delle possibili soluzioni tecniche da adottare per la risoluzione delle problematiche. In particolare andranno esposte: - verifiche di stabilità del pendio opportunamente estese in condizioni originarie e di progetto, finalizzate alla valutazione della pericolosità geologica; - valutazioni sulla stabilità dei fronti di scavo e scarpate ed indicazione della eventuale necessità di opere provvisorie e delle più appropriate metodologie di sbancamento; - indicazioni di massima sulle caratteristiche di resistenza dei terreni ai fini dell'individuazione dell'idonea profondità del piano di fondazione e delle più opportune metodologie; - indicazioni sulle opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. STUDI CARATTERIZZAZIONI CERTIFICAZIONI INERENTI RIUTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO: Analisi e valutazioni ai sensi del TU Ambiente e s.m. ed int. più legislazione regionale. Questo paragrafo per il suo carattere "certificatorio" può meglio essere redatto come documento indipendente da allegare alla relazione geologica. ELABORATI GRAFICI: Corografia individuazione a piccola scala dell'area in studio dove è previsto l'intervento; Stralcio planimetria catastale identificazione catastale dell'area oggetto di studio Carta geologica Inquadramento geologico generale della zona con riferimenti tettonici; Carta geomorfologica Redatta per un intorno significativo e contenente gli elementi morfologici (forme e processi) antropici, strutturali, gravitativi, erosivi (attivi e quiescenti) e gli effetti di questi sugli edifici e sui manufatti; Schema idrogeologico Contenente i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti; Carta litotecnica contenente l'ubicazione dei sondaggi da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sondaggi Da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sezioni geologiche Su base litostratigrafica a correlazione dei dati di campagna. Ulteriori elaborati Eventuali elaborati, cartografici e grafici, utili ai fini di una chiara comprensione dei risultati e delle modalità esecutive degli interventi previsti. Analisi stabilità Relative alla verifica di stabilità dei versanti interessati dal progetto, sezioni di calcolo. Tabelle Relative ai risultati delle analisi stabilità dei versanti e/o scarpate (in condizioni statiche e sismiche) con eventuale profilo modificato, e le tabelle relative ai calcoli della portanza del terreno e dei cedimenti in funzione dell'opera da realizzare. -----

RELAZIONE SISMICA Indicazione della zona sismogenetica, indicazione della classificazione sismica regionale, indicazione delle risultanze di eventuali studi di microzonazione sismica o di pericolosità sismica contenuti negli strumenti urbanistici, valutazione dell'azione sismica e relativi parametri, indicazione degli effetti di sito (risposta sismica locale) e dei relativi coeff. di amplificazione sismica e verifica delle pericolosità (liquefazione dei terreni ecc.). Per la determinazione

della categoria di sottosuolo secondo l'approccio semplificato descritto nelle Norme la misura della Vs30 eseguita preferibilmente con metodi geofisici. Questo documento può essere redatto in forma di relazione indipendente o inserito nella "relazione geologica" indicandone la trattazione in "copertina" ed in "premessa". -----

----- RELAZIONE GEOTECNICA PREMESSA: contenente i riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale del redattore della relazione geologica [[N.B. la relazione geotecnica può essere redatta dal geologo dal progettista strutturale e ingegnere, da entrambi congiuntamente. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento ai contenuti della relazione geologica, eventuali differenti considerazioni su caratteristiche dei terreni e valutazione delle pericolosità e relative problematiche deve essere adeguatamente motivata e supportata attraverso approfondimenti di indagini e studi] INDAGINI E PROVE GEOTECNICHE: Descrizione del programma delle indagini e delle prove geotecniche (eseguito anche in relazione alla modellazione geologica o assunte totalmente da questa) da eseguirsi nel numero e nella tipologia tale da essere esaustive per la caratterizzazione geotecnica del terreno in funzione del tipo di opera e riguardanti il volume di terreno significativo. Sondaggi geognostici da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare geotecnicamente il volume significativo ed in funzione all'importanza dell'opera Prove in sito da eseguirsi in base alla natura litologica dei terreni ed ai contenuti progettuali mediante: pocket penetrometer e scissometro, Vane Borer, penetrometrie statiche e/o dinamiche, S.P.T., prove di densità, di carico con piastra, di compattazione, di permeabilità, ecc. Da eseguirsi in numero adeguato a seconda del tipo di progetto. Prove di laboratorio su terreni prelevati in modo indisturbato e/o disturbato nel corso delle indagini geologiche. Da eseguirsi in numero sufficiente per la caratterizzazione dei terreni interessati; Grafici e tabelle Relativi alle prove geotecniche in sito e/o di laboratorio eseguite per la caratterizzazione geomeccanica di tutti i litotipi presenti. Da allegare sempre, devono sempre includere tutte le caratteristiche peculiari del terreno investigato e i valori caratteristici; MODELLO GEOTECNICO DEL TERRENO: Schema rappresentativo delle condizioni stratigrafiche, del regime delle pressioni interstiziali e della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo, finalizzato all'analisi quantitativa delle specifiche problematiche geotecniche legate al dimensionamento delle opere. Determinazione dei parametri geotecnici "caratteristici". MODELLAZIONE SISMICA / EFFETTI DI SITO: Ripresa integrale dei contenuti della relazione di modellazione e pericolosità sismica con approfondimento dei parametri necessari alla progettazione geotecnica (progettazione per azioni sismiche) in funzione del tipo di opera (opera provvisoria, opera di sostegno, tipo edificio ecc.). VERIFICHE DELLA SICUREZZA E DELLE PRESTAZIONI: Trattazione degli stati limite funzionali alle verifiche, con esplicitazione degli stati limite, approcci e combinazioni utilizzate nelle verifiche e nei dimensionamenti geotecnici delle opere (quadro sinottico opere/approcci). Verifiche di stabilità del pendio (da effettuare se non già contenute nella relazione geologica o se contenenti approfondimenti in funzione del dimensionamento delle opere). Opere di fondazione: criteri e scelte progettuali, verifica agli SLU (carichi), verifica agli SLE (cedimenti), aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Opere di sostegno: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche di esercizio agli SLE, aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Fronti di scavo e opere in materiali sciolti: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche in condizioni di esercizio agli SLE (per i fronti di scavo solo se pertinenti al caso specifico), aspetti costruttivi e relative prescrizioni. PIANO DI MONITORAGGIO: se giudicato necessario (obbligatorio per opere pubbliche). ELABORATI GRAFICI: ubicazione dell'intervento, carta e sezioni geotecniche contenenti gli aspetti caratterizzanti il modello geotecnico del sito con ubicazione delle prove. -----

----- B2) Richiesta di permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici - Gli elaborati minimi da presentare al momento della concessione sono i seguenti: - planimetria della zona a scala non inferiore 1:2.000; - stratigrafia del luogo dove verrà realizzato il pozzo; - relazione idrogeologica contenente le modalità di esecuzione del pozzo idrico con la valutazione della potenzialità idrica della falda e la quantità emunta a regime e dell'eventuale interferenza su altre opere, pozzi e/o altre strutture in genere. - I proprietari di fondi che richiedono il permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici sono obbligati a richiudere, con le modalità sopra indicate, i pozzi esistenti sul fondo e realizzati con tecniche tradizionali. B3) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare a progetti di variante per il PRG STUDI GEOLOGICI GENERALI
Carta geologica e sezioni geologiche scala 1: 10.000 Carta geomorfologia scala 1: 10.000 Carta

Idrogeologica scala 1: 10.000 Carta clivometrica scala 1: 10.000 Carta dei grandi rischi (qualora necessaria) scala 1: 10.000 Carta delle pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità scala 1: 10.000 Verifica ambiti di tutela del sistema geologico geomorfologico del PPAR e PTC scala 1: 10.000 Relazione generale illustrativa STUDI GEOLOGICI DI DETTAGLIO PER CENTRI ABITATI, AREE DA URBANIZZARE ED INTERESSATE DA INTERVENTI ANTROPICI Carta geologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Geomorfologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Litologico-tecnica scala 1:2.000 Carta delle Pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità scala 1:2.000 Carta della pericolosità sismica locale scala 1:2.000 Carta del rischio idro-geomorfologico e rapporti con il PAI scala 1:2.000 Esame idrogeologico locale (Censimento Pozzi, Sorgenti) Indagini geognostiche e geotecniche preliminari, nelle aree interessate da modifiche dell'assetto territoriale a fini urbanistici, in accordo a quanto previsto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008 finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.) Verifiche di stabilità Relazione generale e di sintesi B4) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare ai progetti per le aree da lottizzare e loro varianti Cartografia di Inquadramento scala 1:10.000 Carta Geomorfologica scala 1:2.000 Carta Geologica scala 1:2.000 Carta Litologico – Tecnica scala 1:2.000 Carta Clivometrica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Geologica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Sismica locale scala 1:2.000 Schema Idrogeologico locale Stralcio P.R.G. (Carta delle Pericolosità Geologiche) scala 1:10.000 Verifiche di stabilità (dove necessarie) Sezioni stratigrafiche in scala adeguata Sondaggi geognostici in numero adeguato secondo l'estensione della lottizzazione e aggiornati al momento dello studio di lottizzazione Indagini geognostiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008, finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.) Relazione generale e di sintesi (*) Documenti redatti da un Geologo Abilitato a norma della Legge 3 febbraio 1963 n°112 e 25 luglio 1966 n°616; la parte geotecnica può essere anche eseguita dal progettista strutturale ingegnere. I piani attuativi dovranno essere inoltre corredati da: - progetto delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione comma 3 art 10 L.R. 22/2011 e di tutte le opere di recimazione delle acque meteoriche, .. - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, da una verifica di compatibilità idraulica (comma 3 art 10 L.R. 22/2011), volta a riscontrare che non sia aggravati il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura di tale livello - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, nel progetto del piano attuativo dovranno essere indicati tutti gli accorgimenti finalizzati alla tutela della falda idrica da potenziali inquinamenti - in relazione al contesto ideologico ed idrografico, valutazione della possibilità di effettuare o meno piani interrati e/o seminterrati che comunque non dovranno interferire con la massima escursione della massa idrica. Il titolo è riferito solamente al F. 79 PORZIONE P.IIa 73.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - ZONE AGRICOLE NORMALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani) ,a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli . ART. 22 - ZONE AGRICOLE NORMALI - E - Si tratta di zone dove è ancora presente una

considerevole produzione agricola e dove sono presenti numerosi edifici ed annessi agricoli a supporto di questa. La Variante Generale del P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla LR 13/90. Il PRG, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista idrogeologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le sottozone di cui agli articoli seguenti ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentite - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali, ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria. ART. 65 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA NORMALE 1. E' la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici rurali realizzata per scopi ornamentali. Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante. Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione, promovendo l'uso delle specie autoctone, e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale. 2. Nella realizzazione o sistemazione delle aree esterne degli edifici in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti per scopi di arredo o per la costituzione di siepi di recinzione o confine dovranno essere osservate le seguenti indicazioni: - nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 70% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo. 3. All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di planimetrie (firmate da un tecnico competente) in scala adeguata (1:500) su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni, della localizzazione. 4. Il rilascio dell'autorizzazione sarà vincolato al parere emesso dalla Commissione Edilizia sulla congruità del progetto relativo alla realizzazione a verde. 5. Il controllo della realizzazione di quanto previsto sarà compito dell'Amministrazione Comunale. Il titolo è riferito solamente al F. 79 PORZIONE P.IIa 73.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GINESIO
BOSCO CEDUO
 DI CUI AL PUNTO A

Bosco ceduo a **SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 11.760,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]. I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 79, Particelle 22 e 73.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 22 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CED 4, superficie 4370, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 79 particella 73 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CED 4, superficie 7390, reddito agrario 1,91 €, reddito dominicale 1,91 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel territorio del Comune di San Ginesio, aventi destinazione bosco ceduo. I terreni in oggetto non sono attigui ma assimilabili per la loro natura. Al momento del sopralluogo risulta una fitta presenza di alberi sparsi (bosco) e privi di manufatti. Non presentano alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.22	4.370,00	x	100 %	=	4.370,00
Terreno P.73	7.390,00	x	100 %	=	7.390,00
Totale:	11.760,00				11.760,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 11760

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 3.705,00 pari a 0,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.705,00
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.705,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 926,25
--	-----------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di San Ginesio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bosco ceduo	11.760,00	0,00	3.705,00	926,25
				3.705,00 €	926,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 926,25
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 926,25

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 20**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 288.470,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57, Particelle 10, 12, 17, 18, 4, 57 e 79.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 330, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED] Scarna Giarano.
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 136790, reddito agrario 42,39 €, reddito dominicale 105,97 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 22100, reddito agrario 6,85 €, reddito dominicale 17,12 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 21130, reddito agrario 6,55 €, reddito dominicale 16,37 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 32360, reddito agrario 8,36 €, reddito dominicale 8,36 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 57 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 74300, reddito agrario 19,19 €, reddito dominicale 19,19 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1460, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

B Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 76.190,00 mq per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED].

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57, Particelle 11, 13, 14, 15, 16, 62, 63, 64 e 9.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 2840, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 6470, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 11290, reddito agrario 2,92 €, reddito dominicale 2,92 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 8820, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 12600, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 9,76 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 5140, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4820, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 3,73 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10300, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 13910, reddito agrario 3,59 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	364.660,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.400,00
Data della valutazione: 23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro Cicconi Ugo
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 2/5, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1992), con atto stipulato il 30/11/1992 a firma di P.U. [redacted] ai nn. Rep. 54013 di repertorio, trascritto il 11/12/1992 ai nn. Reg. Part. 9531 Reg. Gen. 13053.
Il titolo è riferito solamente a F.57 P.10,12,17,18,4,57 e 79.

Cicconi Ugo per la quota di 3/24, in forza di denuncia di successione (dal 03/09/2002), con atto stipulato il 03/09/2002 ai nn. Rep. 417/160 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 ai nn. Reg. Part. 3934

Reg. Gen. 6090.

Il titolo è riferito solamente a F.57 P.11,13,14,15,16,62,63,64 e 9.

Cicconi Ugo per la quota di 2/5, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2019), con atto stipulato il 28/02/2019 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 3045/2095 di repertorio, trascritto il 20/03/2019 ai nn. Reg. Part. 2564 Reg. Gen. 3415.

Il titolo è riferito solamente a F.57 P.10,12,17,18,4,57 e 79.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - AREE INEDIFICABILI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili , anziani) ,a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli . ART. 25bis - AREE INEDIFICABILI – E4 – Sono aree inedificabili dovute a rispetto degli elementi del paesaggio di particolare interesse e tutela storico ambientale e geomorfologia , fasce di rispetto ecc.. In tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente nell'ambito delle destinazioni originarie. Nelle aree già urbanizzate è consentito il consolidamento e il recupero degli edifici esistenti, nonché tutti gli interventi migliorativi della staticità delle strutture. ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli

indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali, ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria. ART. 56 – DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA NORMATIVE DI RIFERIMENTO L. n. 64/74 (Legge Sismica Nazionale) L.R. n. 33 del 3.11.1984 (Legge Sismica Regionale) Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14/01/2008 Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.617 del 2/2/2009 Circolare Regione Marche n. 14 del 28.08.1990 Regolamento Edilizio Tipo Delibera di G.R. n.° 1287 del 19.05.1997- Documento d'orientamento agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica. linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali o per il loro adeguamento al P.P.A.R. Circolare Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo – Macerata Prot. n.9257 del 28/8/1997 Art 186 DL 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni (art 2 comma 23 DL 16/1/2008) B1) Richiesta di permesso a costruire Relazione geologica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito in riferimento all'opera ed analizzare la pericolosità geologica del sito in assenza ed in presenza delle opere. Relazione sismica Contenente le valutazioni la pericolosità sismica di base del sito e i risultati della indagini. Relazione geotecnica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del solo "volume significativo" e la valutazione dell'interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento. Relazione Analisi terre e rocce da scavo Contenente gli accertamenti che i materiali non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica. ELABORATI CONTENUTO RELAZIONE GEOLOGICA PREMessa: riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale e del redattore della relazione geotecnica ANALISI DEI VINCOLI: vincolo idrogeologico, vincoli ambientali, P.T.C.P., presenza di aree carsiche, presenza di aree S.I.C. o Z.P.S., analisi di compatibilità dell'intervento con la Pianificazione di Bacino (per il suo carattere certificatorio l'analisi di compatibilità può costituire un documento indipendente da allegare alla relazione geologica). INQUADRAMENTO GEOLOGICO: geologia generale dell'areale esteso, descrizione dei terreni e formazioni rocciose presenti e dell'assetto stratigrafico generale. INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO: descrizione della geomorfologia dell'areale, uso del suolo, analisi delle eventuali forme di dissesto, descrizione delle linee di drenaggio delle acque superficiali. INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO: descrizione delle caratteristiche idrogeologiche dei terreni, permeabilità, profondità della falda e tipologia, modalità di scorrimento delle acque sotterranee. RILEVAMENTO GEOLOGICO TECNICO E DESCRIZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE: descrizione dei rilevamenti geologico tecnici, geomeccanici ecc. di superficie e delle indagini geologiche effettuate per la caratterizzazione del sottosuolo (carotaggi, geofisica, pozzetti ecc.). Modellazione geologico-tecnica delle caratteristiche stratigrafiche, idrogeologiche dei terreni coinvolti dall'opera MODELLAZIONE SISMICA Può essere redatta come relazione indipendente (per i contenuti vedi di seguito). PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E PROBLEMATICHE GEOLOGICO TECNICHE: valutazione delle pericolosità geologiche legate al sito ed all'opera ed indicazione delle possibili soluzioni tecniche da adottare per la risoluzione delle problematiche. In particolare andranno esposte: - verifiche di stabilità del pendio opportunamente estese in condizioni originarie e di progetto, finalizzate alla valutazione della pericolosità geologica; - valutazioni sulla stabilità dei fronti di scavo e scarpate ed indicazione della eventuale necessità di opere provvisoriale e delle più

appropriate metodologie di sbancamento; - indicazioni di massima sulle caratteristiche di resistenza dei terreni ai fini dell'individuazione dell'idonea profondità del piano di fondazione e delle più opportune metodologie; - indicazioni sulle opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. STUDI CARATTERIZZAZIONI CERTIFICAZIONI INERENTI RIUTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO: Analisi e valutazioni ai sensi del TU Ambiente e s.m. ed int. più legislazione regionale. Questo paragrafo per il suo carattere "certificatorio" può meglio essere redatto come documento indipendente da allegare alla relazione geologica. ELABORATI GRAFICI: Corografia individuazione a piccola scala dell'area in studio dove è previsto l'intervento; Stralci planimetria catastale identificazione catastale dell'area oggetto di studio Carta geologica Inquadramento geologico generale della zona con riferimenti tettonici; Carta geomorfologica Redatta per un intorno significativo e contenente gli elementi morfologici (forme e processi) antropici, strutturali, gravitativi, erosivi (attivi e quiescenti) e gli effetti di questi sugli edifici e sui manufatti; Schema idrogeologico Contenente i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti; Carta litotecnica contenente l'ubicazione dei sondaggi da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sondaggi Da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sezioni geologiche Su base litostratigrafica a correlazione dei dati di campagna. Ulteriori elaborati Eventuali elaborati, cartografici e grafici, utili ai fini di una chiara comprensione dei risultati e delle modalità esecutive degli interventi previsti. Analisi stabilità Relative alla verifica di stabilità dei versanti interessati dal progetto, sezioni di calcolo. Tabelle Relative ai risultati delle analisi stabilità dei versanti e/o scarpate (in condizioni statiche e sismiche) con eventuale profilo modificato, e le tabelle relative ai calcoli della portanza del terreno e dei cedimenti in funzione dell'opera da realizzare. -----

RELAZIONE SISMICA Indicazione della zona sismogenetica, indicazione della classificazione sismica regionale, indicazione delle risultanze di eventuali studi di microzonazione sismica o di pericolosità sismica contenuti negli strumenti urbanistici, valutazione dell'azione sismica e relativi parametri, indicazione degli effetti di sito (risposta sismica locale) e dei relativi coeff. di amplificazione sismica e verifica delle pericolosità (liquefazione dei terreni ecc.). Per la determinazione della categoria di sottosuolo secondo l'approccio semplificato descritto nelle Norme la misura della Vs30 eseguita preferibilmente con metodi geofisici. Questo documento può essere redatto in forma di relazione indipendente o inserito nella "relazione geologica" indicandone la trattazione in "copertina" ed in "premessa". -----

----- RELAZIONE GEOTECNICA PREMESSA: contenente i riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale del redattore della relazione geologica [[N.B. la relazione geotecnica può essere redatta dal geologo dal progettista strutturale ingegnere, da entrambi congiuntamente. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento ai contenuti della relazione geologica, eventuali differenti considerazioni su caratteristiche dei terreni e valutazione delle pericolosità e relative problematiche deve essere adeguatamente motivata e supportata attraverso approfondimenti di indagini e studi] INDAGINI E PROVE GEOTECNICHE: Descrizione del programma delle indagini e delle prove geotecniche (eseguito anche in relazione alla modellazione geologica o assunte totalmente da questa) da eseguirsi nel numero e nella tipologia tale da essere esaustive per la caratterizzazione geotecnica del terreno in funzione del tipo di opera e riguardanti il volume di terreno significativo. Sondaggi geognostici da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare geotecnicamente il volume significativo ed in funzione all'importanza dell'opera Prove in sito da eseguirsi in base alla natura litologica dei terreni ed ai contenuti progettuali mediante: pocket penetrometer e scissometro, Vane Borer, penetrometrie statiche e/o dinamiche, S.P.T., prove di densità, di carico con piastra, di compattazione, di permeabilità, ecc. Da eseguirsi in numero adeguato a seconda del tipo di progetto. Prove di laboratorio su terreni prelevati in modo indisturbato e/o disturbato nel corso delle indagini geologiche. Da eseguirsi in numero sufficiente per la caratterizzazione dei terreni interessati; Grafici e tabelle Relativi alle prove geotecniche in sito e/o di laboratorio eseguite per la caratterizzazione geomeccanica di tutti i litotipi presenti. Da allegare sempre, devono sempre includere tutte le caratteristiche peculiari del terreno investigato e i valori caratteristici; MODELLO GEOTECNICO DEL TERRENO: Schema rappresentativo delle condizioni stratigrafiche, del regime delle pressioni interstiziali e della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo,

finalizzato all'analisi quantitativa delle specifiche problematiche geotecniche legate al dimensionamento delle opere. Determinazione dei parametri geotecnici "caratteristici".
 MODELLAZIONE SISMICA / EFFETTI DI SITO: Ripresa integrale dei contenuti della relazione di modellazione e pericolosità sismica con approfondimento dei parametri necessari alla progettazione geotecnica (progettazione per azioni sismiche) in funzione del tipo di opera (opera provvisoria, opera di sostegno, tipo edificio ecc.).
 VERIFICHE DELLA SICUREZZA E DELLE PRESTAZIONI: Trattazione degli stati limite funzionali alle verifiche, con esplicitazione degli stati limite, approcci e combinazioni utilizzate nelle verifiche e nei dimensionamenti geotecnici delle opere (quadro sinottico opere/approcci). Verifiche di stabilità del pendio (da effettuare se non già contenute nella relazione geologica o se contenenti approfondimenti in funzione del dimensionamento delle opere). Opere di fondazione: criteri e scelte progettuali, verifica agli SLU (carichi), verifica agli SLE (cedimenti), aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Opere di sostegno: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche di esercizio agli SLE, aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Fronti di scavo e opere in materiali sciolti: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche in condizioni di esercizio agli SLE (per i fronti di scavo solo se pertinenti al caso specifico), aspetti costruttivi e relative prescrizioni.
 PIANO DI MONITORAGGIO: se giudicato necessario (obbligatorio per opere pubbliche).
 ELABORATI GRAFICI: ubicazione dell'intervento, carta e sezioni geotecniche contenenti gli aspetti caratterizzanti il modello geotecnico del sito con ubicazione delle prove. -----

----- B2) Richiesta di permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici - Gli elaborati minimi da presentare al momento della concessione sono i seguenti: - planimetria della zona a scala non inferiore 1:2.000; - stratigrafia del luogo dove verrà realizzato il pozzo; - relazione idrogeologica contenente le modalità di esecuzione del pozzo idrico con la valutazione della potenzialità idrica della falda e la quantità emunta a regime e dell'eventuale interferenza su altre opere, pozzi e/o altre strutture in genere. - I proprietari di fondi che richiedono il permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici sono obbligati a richiudere, con le modalità sopra indicate, i pozzi esistenti sul fondo e realizzati con tecniche tradizionali. B3) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare a progetti di variante per il PRG STUDI GEOLOGICI GENERALI

Carta geologica e sezioni geologiche scala 1: 10.000 Carta geomorfologia scala 1: 10.000 Carta Idrogeologica scala 1: 10.000 Carta clivometrica scala 1: 10.000 Carta dei grandi rischi (qualora necessaria) scala 1: 10.000 Carta delle pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità scala 1: 10.000

Verifica ambiti di tutela del sistema geologico geomorfologico del PPAR e PTC scala 1: 10.000
 Relazione generale illustrativa STUDI GEOLOGICI DI DETTAGLIO PER CENTRI ABITATI, AREE DA URBANIZZARE ED INTERESSATE DA INTERVENTI ANTROPICI Carta geologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Geomorfologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Litologico-tecnica scala 1:2.000 Carta delle Pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità scala 1:2.000 Carta della pericolosità sismica locale scala 1:2.000 Carta del rischio idro-geomorfologico e rapporti con il PAI scala 1:2.000 Esame idrogeologico locale (Censimento Pozzi, Sorgenti) Indagini geognostiche e geotecniche preliminari, nelle aree interessate da modifiche dell'assetto territoriale a fini urbanistici, in accordo a quanto previsto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008 finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.)

Verifiche di stabilità Relazione generale e di sintesi B4) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare ai progetti per le aree da lottizzare e loro varianti Cartografia di Inquadramento scala 1:10.000 Carta Geomorfologica scala 1:2.000 Carta Geologica scala 1:2.000

Carta Litologico – Tecnica scala 1:2.000 Carta Clivometrica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Geologica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Sismica locale scala 1:2.000 Schema Idrogeologico locale Stralcio P.R.G. (Carta delle Pericolosità Geologiche) scala 1:10.000 Verifiche di stabilità (dove necessarie) Sezioni stratigrafiche in scala adeguata Sondaggi geognostici in numero adeguato secondo l'estensione della lottizzazione e aggiornati al momento dello studio di lottizzazione Indagini geognostiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008, finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.) Relazione generale e di sintesi (*)
 Documenti redatti da un Geologo Abilitato a norma della Legge 3 febbraio 1963 n°112 e 25 luglio 1966 n°616; la parte geotecnica può essere anche eseguita dal progettista strutturale ingegnere. I piani attuativi dovranno essere inoltre corredati da : - progetto delle misure compensative rivolte al

perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione comma 3 art 10 L.R. 22/2011 e di tutte le opere di recimazione delle acque meteoriche, - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, da una verifica di compatibilità idraulica (comma 3 art 10 L.R. 22/2011), volta a riscontrare che non sia aggravati il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura di tale livello - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, nel progetto del piano attuativo dovranno essere indicati tutti gli accorgimenti finalizzati alla tutela della falda idrica da potenziali inquinamenti - in relazione al contesto ideologico ed idrografico, valutazione della possibilità di effettuare o meno piani interrati e/o seminterrati che comunque non dovranno interferire con la massima escursione della massa idrica. Il titolo è riferito solamente al F. 57 P.IIe 11, 13, 14, 15, 16, 62, 63, 64, 9, 10, 17, 18, 4, 57, 79 e porzione della P.IIa 12.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - ZONE AGRICOLE NORMALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata, dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo. Il tale zone sono vietate nuove opere edilizie, ampliare le costruzioni esistenti, eseguire opere di trasformazione del territorio, effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo, salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione, manutenzione e restituzione, eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici. Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell'Ente Parco. - Zona C di protezione, interessate dalle attività agro-silvo-pastorali. In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente, a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani), a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti. Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli.

ART. 22 - ZONE AGRICOLE NORMALI - E - Si tratta di zone dove è ancora presente una considerevole produzione agricola e dove sono presenti numerosi edifici ed annessi agricoli a supporto di questa. La Variante Generale del P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla LR 13/90. Il PRG, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista idrogeologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le sottozone di cui agli articoli seguenti

ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentite - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture.

Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promuovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali, ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria. ART. 65 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA NORMALE 1. E' la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici rurali realizzata per scopi ornamentali. Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante. Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione, promuovendo l'uso delle specie autoctone, e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale. 2. Nella realizzazione o sistemazione delle aree esterne degli edifici in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti per scopi di arredo o per la costituzione di siepi di recinzione o confine dovranno essere osservate le seguenti indicazioni: - nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 70% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo. 3. All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di planimetrie (firmate da un tecnico competente) in scala adeguata (1:500) su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni, della localizzazione. 4. Il rilascio dell'autorizzazione sarà vincolato al parere emesso dalla Commissione Edilizia sulla congruità del progetto relativo alla realizzazione a verde. 5. Il controllo della realizzazione di quanto previsto sarà compito dell'Amministrazione Comunale. Il titolo è riferito solamente al F. 57 porzione della P.IIa 12.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GINESIO
BOSCO CEDUO
 DI CUI AL PUNTO A

Bosco ceduo a **SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 288.470,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57, Particelle 10, 12, 17, 18, 4, 57 e 79.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 10 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 330, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED]

regime di separazione dei beni [REDACTED]

Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- foglio 57 particella 12 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 136790, reddito agrario 42,39 €, reddito dominicale 105,97 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 17 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 22100, reddito agrario 6,85 €, reddito dominicale 17,12 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 18 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 21130, reddito agrario 6,55 €, reddito dominicale 16,37 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 4 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 32360, reddito agrario 8,36 €, reddito dominicale 8,36 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 57 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 74300, reddito agrario 19,19 €, reddito dominicale 19,19 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 57 particella 79 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1460, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel territorio del Comune di San Ginesio, aventi destinazione bosco ceduo. I terreni in oggetto sono adiacenti tra loro. Al momento del sopralluogo risultano privi di manufatti e si presentano come bosco. Non hanno alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.10	330,00	x	100 %	=	330,00

Terreno P.12	136.790,00	x	100 %	=	136.790,00
Terreno P.17	22.100,00	x	100 %	=	22.100,00
Terreno P.18	21.130,00	x	100 %	=	21.130,00
terreno P.4	32.360,00	x	100 %	=	32.360,00
Terreno P.57	74.300,00	x	100 %	=	74.300,00
Terreno P.79	1.460,00	x	100 %	=	1.460,00
Totale:	288.470,00				288.470,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 288470

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 0,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 91.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.400,00

BENI IN SAN GINESIO
BOSCO CEDUO
 DI CUI AL PUNTO B

Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 76.190,00 mq per la quota di 3/24 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 57, Particelle 11, 13, 14, 15, 16, 62, 63, 64 e 9.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 2840, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 6470, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 11290, reddito agrario 2,92 €, reddito dominicale 2,92 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 8820, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 2,28 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 12600, reddito agrario 3,90 €, reddito dominicale 9,76 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 5140, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 3,98 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4820, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 3,73 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10300, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 57 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 13910, reddito agrario 3,59 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel territorio del Comune di San Ginesio, aventi destinazione bosco ceduo. I terreni in oggetto sono adiacenti tra loro. Al momento del sopralluogo risultano privi di manufatti e si presentano come bosco. Non hanno alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.11	2.840,00	x	100 %	=	2.840,00
Terreno P.13	13.910,00	x	100 %	=	13.910,00
Terreno P.14	6.470,00	x	100 %	=	6.470,00
Terreno P.15	11.290,00	x	100 %	=	11.290,00
Terreno P.16	8.820,00	x	100 %	=	8.820,00
Terreno P.62	12.600,00	x	100 %	=	12.600,00
Terreno P.63	5.140,00	x	100 %	=	5.140,00
Terreno P.64	4.820,00	x	100 %	=	4.820,00
Terreno P.9	10.300,00	x	100 %	=	10.300,00
Totale:	76.190,00				76.190,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 76190

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 0,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di San Ginesio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bosco ceduo	288.470,00	0,00	91.000,00	36.400,00
B	Bosco ceduo	76.190,00	0,00	24.000,00	3.000,00
				115.000,00 €	39.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 39.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 25/2019

LOTTO 21**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Pascolo cespugliato a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 7.650,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 158 e 197.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 4610, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 3040, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

B Seminativo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 5.280,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 159, 192 e 28.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1390, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 2,87 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 980, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 2910, reddito agrario 9,77 €, reddito dominicale 6,01 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

C Bosco ceduo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 41.110,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED].
I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 191, 27 e 39.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1440,

reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

- foglio 58 particella 27 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10290, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 39 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 29380, reddito agrario 7,59 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

D Pascolo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 1.160,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED].
Il terreno è situato nel Comune di San Ginesio ed è catastalmente individuati al Foglio 58, Particella 174.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 174 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO 1, superficie 1160, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55.200,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.858,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.858,00
Data della valutazione:	23/06/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 26/06/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 53 di repertorio, trascritta il 10/10/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 9689 Reg. Gen 12972, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Cicconi Ugo per la quota di 2/5, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1992), con atto stipulato il 30/11/1992 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 54013 di repertorio, trascritto il 11/12/1992 ai nn. Reg. Part. 9531 Reg. Gen. 13053.

Il titolo è riferito solamente a F.58 P.158,159,174,191,192,197,27,28 e 39.

Cicconi Ugo per la quota di 2/5, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2019), con atto stipulato il 28/02/2019 a firma di P.U. [REDACTED] ai nn. Rep. 3045/2095 di repertorio, trascritto il 20/03/2019 ai nn. Reg. Part. 2564 Reg. Gen. 3415.

Il titolo è riferito solamente a F.58 P. 158,159,174,191,192,197,27,28 e 39.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - AREE INEDIFICABILI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani) ,a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli .

ART. 25bis - AREE INEDIFICABILI – E4 – Sono aree inedificabili dovute a rispetto degli elementi del paesaggio di particolare interesse e tutela storico ambientale e geomorfologia , fasce di rispetto ecc.. In tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente nell'ambito delle destinazioni originarie. Nelle aree già urbanizzate è consentito il consolidamento e il recupero degli edifici esistenti, nonché tutti gli interventi migliorativi della staticità delle strutture. ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali , ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria . ART. 56 – DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA NORMATIVE DI RIFERIMENTO L. n. 64/74 (Legge Sismica Nazionale) L.R. n. 33 del 3.11.1984 (Legge Sismica Regionale) Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14/01/2008 Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.617 del 2/2/2009 Circolare Regione Marche n. 14 del 28.08.1990 Regolamento Edilizio Tipo Delibera di

G.R. n.° 1287 del 19.05.1997- Documento d'orientamento agli enti locali in materia di pianificazione urbanistica. linee guida per la redazione degli strumenti urbanistici generali comunali o per il loro adeguamento al P.P.A.R. Circolare Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo – Macerata Prot. n.9257 del 28/8/1997 Art 186 DL 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni (art 2 comma 23 DL 16/1/2008) B1) Richiesta di permesso a costruire Relazione geologica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito in riferimento all' opera ed analizzare la pericolosità geologica del sito in assenza ed in presenza delle opere. Relazione sismica Contenente le valutazioni la pericolosità sismica di base del sito e i risultati della indagini. Relazione geotecnica Contenente le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del solo "volume significativo" e la valutazione dell' interazione opera/terreno ai fini del dimensionamento. Relazione Analisi terre e rocce da scavo Contenente gli accertamenti che i materiali non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica . ELABORATI CONTENUTO RELAZIONE GEOLOGICA PREMessa: riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale e del redattore della relazione geotecnica ANALISI DEI VINCOLI: vincolo idrogeologico, vincoli ambientali, P.T.C.P., presenza di aree carsiche, presenza di aree S.I.C. o Z.P.S., analisi di compatibilità dell'intervento con la Pianificazione di Bacino (per il suo carattere certificatorio l'analisi di compatibilità può costituire un documento indipendente da allegare alla relazione geologica). INQUADRAMENTO GEOLOGICO: geologia generale dell'areale esteso, descrizione dei terreni e formazioni rocciose presenti e dell'assetto stratigrafico generale. INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO: descrizione della geomorfologia dell'areale, uso del suolo, analisi delle eventuali forme di dissesto, descrizione delle linee di drenaggio delle acque superficiali. INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO: descrizione delle caratteristiche idrogeologiche dei terreni, permeabilità, profondità della falda e tipologia, modalità di scorrimento delle acque sotterranee. RILEVAMENTO GEOLOGICO TECNICO E DESCRIZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE: descrizione dei rilevamenti geologico tecnici, geomeccanici ecc. di superficie e delle indagini geologiche effettuate per la caratterizzazione del sottosuolo (carotaggi, geofisica, pozzetti ecc.). Modellazione geologico-tecnica delle caratteristiche stratigrafiche, idrogeologiche dei terreni coinvolti dall'opera MODELLAZIONE SISMICA Può essere redatta come relazione indipendente (per i contenuti vedi di seguito). PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E PROBLEMATICHE GEOLOGICO TECNICHE: valutazione delle pericolosità geologiche legate al sito ed all' opera ed indicazione delle possibili soluzioni tecniche da adottare per la risoluzione delle problematiche. In particolare andranno esposte: - verifiche di stabilità del pendio opportunamente estese in condizioni originarie e di progetto, finalizzate alla valutazione della pericolosità geologica; - valutazioni sulla stabilità dei fronti di scavo e scarpate ed indicazione della eventuale necessità di opere provvisorie e delle più appropriate metodologie di sbancamento; - indicazioni di massima sulle caratteristiche di resistenza dei terreni ai fini dell'individuazione dell'idonea profondità del piano di fondazione e delle più opportune metodologie; - indicazioni sulle opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee. STUDI CARATTERIZZAZIONI CERTIFICAZIONI INERENTI RIUTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO: Analisi e valutazioni ai sensi del TU Ambiente e s.m. ed int. più legislazione regionale. Questo paragrafo per il suo carattere "certificatorio" può meglio essere redatto come documento indipendente da allegare alla relazione geologica. ELABORATI GRAFICI: Corografia individuazione a piccola scala dell'area in studio dove è previsto l'intervento; Stralcio planimetria catastale identificazione catastale dell'area oggetto di studio Carta geologica Inquadramento geologico generale della zona con riferimenti tettonici; Carta geomorfologica Redatta per un intorno significativo e contenente gli elementi morfologici (forme e processi) antropici, strutturali, gravitativi, erosivi (attivi e quiescenti) e gli effetti di questi sugli edifici e sui manufatti; Schema idrogeologico Contenente i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti; Carta litotecnica contenente l'ubicazione dei sondaggi da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sondaggi Da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare la struttura geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in progetto Sezioni geologiche Su base litostratigrafica a correlazione dei dati di campagna. Ulteriori elaborati Eventuali elaborati, cartografici e grafici, utili ai fini di una chiara comprensione dei risultati e delle modalità esecutive degli interventi previsti. Analisi stabilità Relative alla verifica di stabilità dei versanti interessati dal progetto, sezioni di calcolo. Tabelle Relative ai risultati delle analisi stabilità dei versanti e/o scarpate (in condizioni statiche e sismiche) con eventuale profilo modificato, e le tabelle

relative ai calcoli della portanza del terreno e dei cedimenti in funzione dell'opera da realizzare. -----

RELAZIONE SISMICA Indicazione della zona sismogenetica, indicazione della classificazione sismica regionale, indicazione delle risultanze di eventuali studi di microzonazione sismica o di pericolosità sismica contenuti negli strumenti urbanistici, valutazione dell'azione sismica e relativi parametri, indicazione degli effetti di sito (risposta sismica locale) e dei relativi coeff. di amplificazione sismica e verifica delle pericolosità (liquefazione dei terreni ecc.). Per la determinazione della categoria di sottosuolo secondo l'approccio semplificato descritto nelle Norme la misura della Vs30 eseguita preferibilmente con metodi geofisici. Questo documento può essere redatto in forma di relazione indipendente o inserito nella "relazione geologica" indicandone la trattazione in "copertina" ed in "premessa". -----

----- **RELAZIONE GEOTECNICA PREMESSA:** contenente i riferimenti normativi, la descrizione dei lavori in progetto, la localizzazione dei terreni interessati, i nominativi del committente, del progettista architettonico, del progettista strutturale del redattore della relazione geologica [[N.B. la relazione geotecnica può essere redatta dal geologo dal progettista strutturale ingegnere, da entrambi congiuntamente. La relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento ai contenuti della relazione geologica, eventuali differenti considerazioni su caratteristiche dei terreni e valutazione delle pericolosità e relative problematiche deve essere adeguatamente motivata e supportata attraverso approfondimenti di indagini e studi] **INDAGINI E PROVE GEOTECNICHE:** Descrizione del programma delle indagini e delle prove geotecniche (eseguito anche in relazione alla modellazione geologica o assunte totalmente da questa) da eseguirsi nel numero e nella tipologia tale da essere esaustive per la caratterizzazione geotecnica del terreno in funzione del tipo di opera e riguardanti il volume di terreno significativo. Sondaggi geognostici da effettuare in numero sufficiente per caratterizzare geotecnicamente il volume significativo ed in funzione all'importanza dell'opera Prove in sito da eseguirsi in base alla natura litologica dei terreni ed ai contenuti progettuali mediante: pocket penetrometer e scissometro, Vane Borer, penetrometrie statiche e/o dinamiche, S.P.T., prove di densità, di carico con piastra, di compattazione, di permeabilità, ecc. Da eseguirsi in numero adeguato a seconda del tipo di progetto. Prove di laboratorio su terreni prelevati in modo indisturbato e/o disturbato nel corso delle indagini geologiche. Da eseguirsi in numero sufficiente per la caratterizzazione dei terreni interessati; Grafici e tabelle Relativi alle prove geotecniche in sito e/o di laboratorio eseguite per la caratterizzazione geomeccanica di tutti i litotipi presenti. Da allegare sempre, devono sempre includere tutte le caratteristiche peculiari del terreno investigato e i valori caratteristici; **MODELLO GEOTECNICO DEL TERRENO:** Schema rappresentativo delle condizioni stratigrafiche, del regime delle pressioni interstiziali e della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo, finalizzato all'analisi quantitativa delle specifiche problematiche geotecniche legate al dimensionamento delle opere. Determinazione dei parametri geotecnici "caratteristici". **MODELLAZIONE SISMICA / EFFETTI DI SITO:** Ripresa integrale dei contenuti della relazione di modellazione e pericolosità sismica con approfondimento dei parametri necessari alla progettazione geotecnica (progettazione per azioni sismiche) in funzione del tipo di opera (opera provvisoria, opera di sostegno, tipo edificio ecc.). **VERIFICHE DELLA SICUREZZA E DELLE PRESTAZIONI:** Trattazione degli stati limite funzionali alle verifiche, con esplicitazione degli stati limite, approcci e combinazioni utilizzate nelle verifiche e nei dimensionamenti geotecnici delle opere (quadro sinottico opere/approcci). Verifiche di stabilità del pendio (da effettuare se non già contenute nella relazione geologica o se contenute approfondimenti in funzione del dimensionamento delle opere). Opere di fondazione: criteri e scelte progettuali, verifica agli SLU (carichi), verifica agli SLE (cedimenti), aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Opere di sostegno: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche di esercizio agli SLE, aspetti costruttivi e relative prescrizioni. Fronti di scavo e opere in materiali sciolti: criteri e scelte progettuali, verifiche di sicurezza agli SLU, verifiche in condizioni di esercizio agli SLE (per i fronti di scavo solo se pertinenti al caso specifico), aspetti costruttivi e relative prescrizioni. **PIANO DI MONITORAGGIO:** se giudicato necessario (obbligatorio per opere pubbliche). **ELABORATI GRAFICI:** ubicazione dell'intervento, carta e sezioni geotecniche contenenti gli aspetti caratterizzanti il modello geotecnico del sito con ubicazione delle prove. -----

----- B2) Richiesta di permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici - Gli elaborati minimi da presentare al momento della concessione sono i seguenti: - planimetria della zona a scala non inferiore 1:2.000; - stratigrafia del luogo dove verrà realizzato il pozzo; - relazione

idrogeologica contenente le modalità di esecuzione del pozzo idrico con la valutazione della potenzialità idrica della falda e la quantità emunta a regime e dell'eventuale interferenza su altre opere, pozzi e/o altre strutture in genere. - I proprietari di fondi che richiedono il permesso a costruire per l'apertura di nuovi pozzi idrici sono obbligati a richiudere, con le modalità sopra indicate, i pozzi esistenti sul fondo e realizzati con tecniche tradizionali. B3) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare a progetti di variante per il PRG STUDI GEOLOGICI GENERALI
 Carta geologica e sezioni geologiche scala 1: 10.000 Carta geomorfologia scala 1: 10.000 Carta Idrogeologica scala 1: 10.000 Carta clivometrica scala 1: 10.000 Carta dei grandi rischi (qualora necessaria) scala 1: 10.000 Carta delle pericolosità Geologiche e delta Vulnerabilità scala 1: 10.000

Verifica ambiti di tutela del sistema geologico geomorfologico del PPAR e PTC scala 1: 10.000
 Relazione generale illustrativa STUDI GEOLOGICI DI DETTAGLIO PER CENTRI ABITATI, AREE DA URBANIZZARE ED INTERESSATE DA INTERVENTI ANTROPICI Carta geologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Geomorfologica di dettaglio scala 1:2.000 Carta Litologico-tecnica scala 1:2.000 Carta delle Pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità scala 1:2.000 Carta della pericolosità sismica locale scala 1:2.000 Carta del rischio idro-geomorfologico e rapporti con il PAI scala 1:2.000 Esame idrogeologico locale (Censimento Pozzi, Sorgenti) Indagini geognostiche e geotecniche preliminari, nelle aree interessate da modifiche dell'assetto territoriale a fini urbanistici, in accordo a quanto previsto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008 finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.)

Verifiche di stabilità Relazione generale e di sintesi B4) Indagini e documentazione di carattere geologico-tecnico da allegare ai progetti per le aree da lottizzare e loro varianti Cartografia di Inquadramento scala 1:10.000 Carta Geomorfologica scala 1:2.000 Carta Geologica scala 1:2.000

Carta Litologico – Tecnica scala 1:2.000 Carta Clivometrica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Geologica scala 1:2.000 Carta della Pericolosità Sismica locale scala 1:2.000 Schema Idrogeologico locale Stralcio P.R.G. (Carta delle Pericolosità Geologiche) scala 1:10.000 Verifiche di stabilità (dove necessarie) Sezioni stratigrafiche in scala adeguata Sondaggi geognostici in numero adeguato secondo l'estensione della lottizzazione e aggiornati al momento dello studio di lottizzazione Indagini geognostiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalle norme sismiche e dal D.M. 14/01/2008, finalizzate all'individuazione e parametrizzazione delle unità litologico-tecniche presenti, substrato e coperture (sondaggi meccanici – indagini geotecniche in situ - prospezioni geofisiche - analisi di laboratorio ecc.) Relazione generale e di sintesi (*)
 Documenti redatti da un Geologo Abilitato a norma della Legge 3 febbraio 1963 n°112 e 25 luglio 1966 n°616; la parte geotecnica può essere anche eseguita dal progettista strutturale ingegnere. I piani attuativi dovranno essere inoltre corredati da : - progetto delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione comma 3 art 10 L.R. 22/2011e di tutte le opere di recimazione delle acque meteoriche ,. - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, da una verifica di compatibilità idraulica(comma 3 art 10 L.R. 22/2011), volta a riscontrare che non sia aggravati il livello di rischio idraulico esistente , né pregiudicata la riduzione , anche futura di tale livello - per le aree limitrofe al torrente Fiastra, nel progetto del piano attuativo dovranno essere indicati tutti gli accorgimenti finalizzati alla tutela della falda idrica da potenziali inquinamenti - in relazione al contesto ideologico ed idrografico, valutazione della possibilità di effettuare o meno piani interrati e/o seminterrati che comunque non dovranno interferire con la massima escursione della massa idrica. . Il titolo è riferito solamente al F. 58 P.IIe 158, 191, 192, 27 e porzione della P.IIa 159, 174, 197, 28 e 39.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - ZONE AGRICOLE NORMALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART 21 bis ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI Si tratta di zone ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco naturale dei Sibillini e sono individuate nelle tavole BVC - BVD 4.1 - BVD 4.2 a BVD 4.8a In particolare la - Zona B di riserva generale orientata ,dove si favorisce il potenziamento delle funzionalità ecosistemiche e la conservazione delle risorse paesistico-culturali presenti anche attraverso la riduzione dei fattori di disturbo . Il tale zone sono vietate nuove opere edilizie , ampliare le costruzioni esistenti , eseguire opere di trasformazione del territorio , effettuare movimenti di terreno o trasformazioni dell'uso del suolo ,salvo quando finalizzati ad interventi di conservazione , manutenzione e restituzione ,eseguire cambi di destinazione d'uso che richiedono sostanziali cambiamenti edilizi ed impiantistici . Possono comunque essere consentiti la realizzazione

delle infrastrutture espressamente previste nelle tavole del piano del parco ed interventi di gestione a cura dell' Ente Parco . - Zona C di protezione , interessate dalle attività agro-silvo-pastorali . In tali zone è vietato realizzare nuove strade salvo le eccezioni di cui alla lettera precedente , a favorire l'accessibilità e la fruizione da parte delle categorie svantaggiate (disabili, anziani) , a migliorare l'accessibilità delle aree interne ai servizi e da luoghi di scambio e di lavoro esistenti Nelle aree ricadenti all'interno del Parco dei Monti Sibillini occupate da edifici di nuova costruzione e da quelli da ristrutturare dovrà essere incentivato l'uso delle BAT-BOX per favorire la presenza di pipistrelli .

ART. 22 - ZONE AGRICOLE NORMALI - E - Si tratta di zone dove è ancora presente una considerevole produzione agricola e dove sono presenti numerosi edifici ed annessi agricoli a supporto di questa. La Variante Generale del P.R.G. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla LR 13/90. Il PRG, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista idrogeologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le sottozone di cui agli articoli seguenti

ART. 26 -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE Fermo restando quanto prescritto al CAP. I del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito da Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti l'adozione del Piano sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie. Per le costruzioni preesistenti l'entrata in vigore della legge n.10 del 28/1/77 e non più utilizzate a fini abitativi per la conduzione del fondo senza che ciò sia derivato da frazionamenti successivi a tale data, è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso degli annessi non più connessi all'attività agricola. Il permesso di costruire per la ristrutturazione dovrà precisare i termini e le modalità di intervento. Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria. Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; E' infine consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui ai commi precedenti e dei vincoli ambientali, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.. Tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture. Conformemente con quanto contenuto nell'art. 37 delle NTA del PTC provinciale, gli edifici rurali che costituiscono un patrimonio di alta valenza storica - architettonica per il comune, non solo devono essere oggetto di interventi di recupero architettonico, ma occorre potenziare e rivitalizzare l'articolazione insediativa rurale promovendo ed incentivando attività agrituristiche in funzione del recupero degli edifici storici e delle pratiche agricole tradizionali contestualmente alla promozione ed incentivazione delle produzioni agricole ed artigianali delle aree collinari. E' ammessa la ricostruzione di manufatti edilizi perché non totalmente demoliti e dimostrabili con testimonianze certe (documentazioni fotografiche originali, ortofotocarta o documenti storici) e documentazioni relative all'altezza e alla probabile volumetria

ART. 65 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA NORMALE 1. E' la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici rurali realizzata per scopi ornamentali. Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante. Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione, promovendo l'uso delle specie autoctone, e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale. 2. Nella realizzazione o sistemazione delle aree esterne degli edifici in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti per scopi di arredo o per la costituzione di siepi di recinzione o confine dovranno essere osservate le seguenti indicazioni: - nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 70% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo. 3. All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di planimetrie (firmate da un tecnico competente) in scala adeguata (1:500) su cui

dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni, della localizzazione. 4. Il rilascio dell'autorizzazione sarà vincolato al parere emesso dalla Commissione Edilizia sulla congruità del progetto relativo alla realizzazione a verde. 5. Il controllo della realizzazione di quanto previsto sarà compito dell'Amministrazione Comunale. Il titolo è riferito solamente al F. 58 porzione delle P.lle 159, 174, 197, 28 e 39.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GINESIO PASCOLO CESPUGLIATO DI CUI AL PUNTO A

Pascolo cespugliato a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 7.650,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED]. I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 158 e 197.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 4610, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 1,43 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]. Si specifica che la proprietà di [REDACTED] la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 3040, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]. Si specifica che la proprietà di [REDACTED] la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel territorio del Comune di San Ginesio, aventi destinazione bosco ceduo (p.lle 158 e 159). I terreni in oggetto sono divisi dalla strada Provinciale 91. Al momento del sopralluogo risultano privi di manufatti e si presentano prevalentemente come bosco. Non hanno alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.158	4.610,00	x	100 %	=	4.610,00
Terreno P.197	3.040,00	x	100 %	=	3.040,00
Totale:	7.650,00				7.650,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 7650

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 2.050,00 pari a 0,27 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 2.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.050,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 820,00

BENI IN SAN GINESIO

SEMINATIVO

DI CUI AL PUNTO B

Seminativo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 5.280,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED]. I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 159, 192 e 28.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 1390, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 2,87 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]. Si specifica che la proprietà [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 980, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]. Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 2910, reddito agrario 9,77 €, reddito dominicale 6,01 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]. Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel territorio del Comune di San Ginesio, aventi destinazione seminativo (p.lle 159, 192 e 28). Al momento del sopralluogo risultano privi di manufatti e si presentano prevalentemente come bosco. Non hanno alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno P.159	1.390,00	x	100 %	=	1.390,00
Terreno P.192	980,00	x	100 %	=	980,00
Terreno P.28	2.910,00	x	100 %	=	2.910,00
Totale:	5.280,00				5.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 5280

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 4.250,00 pari a 0,80 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 4.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.700,00

BENI IN SAN GINESIO
BOSCO CEDUO
 DI CUI AL PUNTO C

Bosco ceduo a **SAN GINESIO**, della superficie commerciale di 41.110,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED].
 I terreni sono situati nel Comune di San Ginesio e sono catastalmente individuati al Foglio 58, Particelle 191, 27 e 39.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1440, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED].
 Si specifica che la proprietà di [REDACTED] ha quota di 1/5 e in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 10290, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,66 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED].
 Si specifica che la proprietà di [REDACTED] ha quota di 1/5 e in regime di separazione dei beni.
- foglio 58 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 29380, reddito agrario 7,59 €, reddito dominicale 7,59 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni, [REDACTED].
 Si specifica che la proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli in declivio, situati nel territorio del Comune di San Ginesio, aventi destinazione bosco ceduo (p.lle 191, 27 e 39). Al momento del sopralluogo risultano privi di manufatti e si presentano prevalentemente come bosco. Non hanno alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.191	1.440,00	x	100 %	=	1.440,00
Terreno P.27	10.290,00	x	100 %	=	10.290,00
Terreno P.39	29.380,00	x	100 %	=	29.380,00
Totale:	41.110,00				41.110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreni

Superfici principali e secondarie: 41110

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 12.950,00 pari a 0,32 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 12.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 12.950,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.180,00

BENI IN SAN GINESIO
PASCOLO
 DI CUI AL PUNTO D

Pascolo a SAN GINESIO, della superficie commerciale di 1.160,00 mq per la quota di 2/5 di piena proprietà [REDACTED]
 Il terreno è situato nel Comune di San Ginesio ed è catastalmente individuati al Foglio 58, Particella 174.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 1160, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni [REDACTED]
 Si specifica che la proprietà di [REDACTED] la quota di 1/5 è in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in declivio, situati nel territorio del Comune di San Ginesio, avente destinazione a pascolo. Al momento del sopralluogo risulta privo di manufatti e si presenta prevalentemente come bosco. Non ha alcuna separazione dalle proprietà limitrofe; di conseguenza, i confini non sono immediatamente individuabili.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.174	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Totale:	1.160,00				1.160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia di Macerata 2013

Descrizione: Terreno

Superfici principali e secondarie: 1160

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 395,00 pari a 0,34 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 395,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 395,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 158,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato del terreno verranno utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate - Valore Agricolo Medio della provincia di Macerata – Annualità 2013, accertando e stabilendo così, quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto anche delle caratteristiche del bene, dell'ubicazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di San Ginesio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Provincia 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Pascolo cespugliato	7.650,00	0,00	2.050,00	820,00
B	Seminativo	5.280,00	0,00	4.250,00	1.700,00
C	Bosco ceduo	41.110,00	0,00	12.950,00	5.180,00
D	Pascolo	1.160,00	0,00	395,00	158,00
				19.645,00 €	7.858,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.858,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.858,00

data 23/06/2020

il tecnico incaricato

