

# TRIBUNALE DI MACERATA

Sezione Fallimentare

Procedure concorsuali

Fallimento n. 75/15

## RELAZIONE DI STIMA



Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 1/61



ELENCO ALLEGATI:

1. Atto Alessandrini Calisti Rep. 60333 del 24 ottobre 1986;
2. Atto Giuseppe Belogi del 24 marzo 1999;
3. Comunicazione amministratore di condominio  
██████████;
4. Convenzione;
5. Elenco sintetico formalità;
6. Nota iscrizione RG 16500 RP 382;
7. Nota iscrizione RG 472 RP 118;
8. Nota iscrizione RG 13620 RP 2999;
9. Nota iscrizione RG 8323 RP 1580;
10. Nota iscrizione RG 1856 RP 230;
11. DIA del 09/04/2003, fine lavori, collaudo planimetrie scala 1:100;
12. certificato di abitabilità 1603 del 19/12/70;
13. planimetria catastale MC F56 p.lla 55 sub 29;
14. Autorizzazione n.124/52 del 16/09/1955;
15. Domanda di sanatoria Mod D 47/85-R-D1-D2, ricevuta di versamento e allegati;

Valutazione immobili ██████████, Fallimento n75/15



16. Parere Provincia MC, determina 082 del 30/03/2015;
17. Raccomandata del 13/06/2009 Prot. 0026872;
18. Soprintendenza Beni architettonici risposta 21833 del 30/05/2005;
19. Integrazione documentazione del 30/04/2005;
20. Domanda di sanatoria Mod/85-R-D e allegati;
21. Documenti per rilascio nulla osta idraulico e determina per concessione per pertinenze demaniale e TM 37796;
22. Integrazione documentale domanda sanatoria prot. 20518 del 2/10/1986;
23. Planimetrie catastali MC F113 p,lla 155 sub 4-5-6 e 7;
24. foto tettoia;
25. mappa catastale;
26. Planimetria MC F67 p.lla 472 sub 10;
27. Permesso a costruire n. 13 del 25/09/2003;
28. Permesso a costruire n. 28 del 2/05/2007, piante , prospetti e sezioni;
29. Permesso a costruire n. 10 del 2/02/2002;
30. Planimetrie catastali palazzina corpo A;

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



31. NTA del PRG art. 14.2;
32. Permesso a costruire n. 24 del 20/04/2004;
33. Permesso a costruire n. 26 del 07/04/2008,  
piante , prospetti e sezioni;
34. Permesso di Costruire n. 39 del 17/05/2010;
35. Visura storica p.lla 313;
36. Permesso di Costruire n. 55 del 30/07/2005;
37. Permesso di Costruire n. 84 del 13/12/2008,  
piante prospetti e sezioni;
38. Permesso di Costruire n. 40 del 18/05/2010;
39. Autorizzazione n. 17 del 24/06/2003;
40. Partite storiche F.5 P.lla 216 Civitanova  
Marche;
41. Piano particolareggiato;
42. Visura Macerata F. 66 P.lla 55 sub 29;
43. Visura Macerata F. 113 P.lla 155;
44. Visura Macerata F. 67 P.lla 472 sub 10;
45. Visura Montelupone Fabbricati e Terreni;
46. Visura Civitanova Marche F. 5 P.lla 216 e 293;
47. Nota di Trascrizione del 21/03/1968 R.P. n.  
1448/68;

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



48. Certificato di destinazione urbanistica  
Macerata;
49. Certificato di destinazione urbanistica  
Montelupone;
50. Certificato di destinazione urbanistica  
Civitanova Marche;
51. Nota di trascrizione a favore del 04/12/2002;
52. Nota di trascrizione contro del 26/11/2002;
53. Nota di trascrizione a favore del 07/02/2012;
54. Nota di trascrizione a favore del 09/04/1999;
55. Nota di trascrizione a favore del 08/08/2003;
56. Visura storica p.lla 312;
57. Visura storica p.lla 311;
58. Nota di trascrizione a favore del 02/05/1964;
59. Planimetria;
60. Nota di trascrizione a favore del RP. 1847 del  
04/04/1968;
61. Nota di trascrizione del 03/08/1999;
62. Visure storiche p.lla 258;
63. Trascrizione del Decreto di ammissione alla  
procedura di fallimento;
64. Ape e ricevute di trasmissione Regione Marche  
*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



**PREMESSA:**

Il Giudice Delegato dott. Luigi Reale nominava la sottoscritta geometra Paola Passeri (c.f. [REDACTED]), residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al numero 154 e al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata al n. 727, convocandola con comunicazione di Cancelleria 75/2015/NFAL inviata tramite pec per la stima immobili e trascrizione procedura alla Conservatoria Registri Immobiliari e per il giuramento davanti al G.D. dott. Luigi Reale. Nell'udienza del 02 settembre 2015 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, e riceveva l'incarico di redigere relazione scritta da depositare entro il 10 dicembre 2015.

**OPERAZIONI PERITALI:**

La sottoscritta CTU, il giorno 14 ottobre 2015, si è recata negli immobili di Macerata in Corso Cavour n° 40 e Via ex S.S. 78 località Sforzacosta, e il  
*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



giorno 11 novembre 2015 presso i beni siti nel comune di Montelupone in c.da San Nicolò, accompagnata dal signor [REDACTED], che ha consentito l'accesso agli immobili; procedeva sul posto all'acquisizione di documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno degli immobili e al riscontro degli elaborati in possesso con lo stato dei luoghi, al fine di ottenere elementi necessari all'espletamento dell'incarico.

I sopralluoghi proseguivano presso gli Uffici Tecnici del comune di Macerata, Montelupone e Civitanova Marche, dove si ottenevano i documenti per verificare la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia dei beni.

In seguito la sottoscritta procedeva sia presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio, che telematicamente attraverso il portale Geoweb ad effettuare le visure necessarie per accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale e per l'ottenimento delle planimetrie degli immobili oggetto di procedimento.

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*



Procedeva presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e telematicamente attraverso il portale Geoweb ad acquisire elementi in merito alle iscrizioni e trascrizioni per il periodo relativo all'ultimo ventennio.

Procedeva infine il giorno 10 dicembre 2015 alla richiesta di Trascrizione del Decreto di ammissione alla procedura di fallimento n. 75/2015, con atto del Tribunale di Macerata n. cron. 1098/15 del 14/07/2015, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedi allegato 63). La ricevuta definitiva verrà depositata all'avvenuta acquisizione.

**RISPOSTE AI QUESITI:**

**1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;**

I beni di proprietà della società [REDACTED]

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15





██████████, (██████████) e oggetto di valutazione sono i seguenti:

- Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune di Macerata, vedi visura allegato n. 42;

- Magazzini, uffici e abitazione del custode, siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune di Macerata, vedi visura allegato n. 43;

- Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del Comune di Macerata, vedi visura allegato n. 44;

- Numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone, vedi visura allegato n. 45;

- Aree agricole Foglio 25 mappali 277, 281, 311, 312 e 313, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone vedi visura allegato n. 45;

- Area agricole Foglio 5, mappale 216 sita in c.da Maranello, del Comune di Civitanova Marche vedi visura allegato n. 46;

da evidenziare che nella visura catastale (vedi visura allegato n. 46) l'area agricola censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di *Valutazione immobili* ██████████, *Fallimento n75/15*



Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il  
comune di Civitanova Marche al Foglio 5, mappale  
293, FU D ACCERT (Fabbricato Urbano D'accertare)  
sita in c.da Maranello, risulta intestata alla  
società [REDACTED]

[REDACTED], per un errore catastale, in realtà è  
stata venduta con atto rogito notaio Mario Affede  
del 11/03/1968 Rep. 19490, trascrizione nota  
n.1448/68, (Vedi allegato n.47) dove la [REDACTED]

[REDACTED] vende a [REDACTED],  
[REDACTED],

"appartamento al piano terra o rialzato di vani 5  
catastali **F.5 p.lla 275/3 con corte esclusiva p.lla**  
**293** e con diritto alla corte comune 292".

**1.a - Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune  
di Macerata:**

trattasi di una unità immobiliare adibita ad  
uffici, sita al piano primo di complesso edilizio  
in linea che fiancheggia una delle vie principali  
di Macerata (corso Cavour), con quattro uffici,  
ripostiglio, due bagni e anti bagni.

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*





**DATI CATASTALI:**

censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata, al Foglio n. 66, P.lla n. 55,

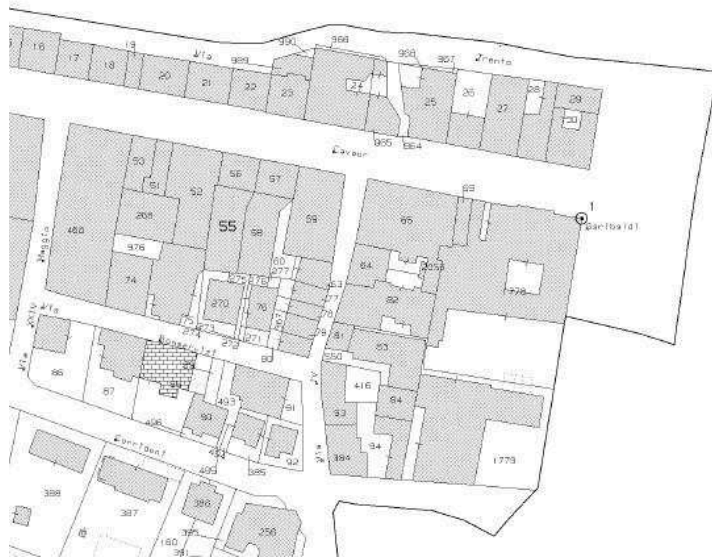
**INTESTATI:** SOCIETA`

Proprietà per 1/1

**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	SUP MQ	REND CAT
66	55	29	A/10	4	1	VANI 6	155	€. 1657,83

Si allega stralcio di mappa catastale:



Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



**1.b - Magazzini, uffici e abitazione del custode,  
siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune  
di Macerata,**

trattasi di un complesso di immobili quali:

- magazzino con due ripostigli e una tettoia al piano terra e abitazione del custode composta da cucina, bagno e due camere, (sub 4 e 7);
- magazzino principale e due piccoli locali al piano terra e un locale ufficio al piano primo, accessibile tramite una scala esterna, (sub 5 e 6);

i due immobili hanno un unico accesso sulla corte comune tramite la strada adiacente.

**CONFINI:**

Il complesso è censito all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata, al Foglio n. 113, P.lla n. 155 subalterno n. 4-5-6 e 7, confina:

A Nord:

con F. 113, Particella 880, Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]  
Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



A Sud:

con F. 113, Particella n. 819 Proprietà: [REDACTED]  
[REDACTED]

A Ovest:

con F. 113, Particella 91, Proprietà: [REDACTED]  
[REDACTED]

Ad Est:

con F. 113, Particella 880, Proprietà: [REDACTED]  
[REDACTED]

**DATI CATASTALI:**

censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata, al Foglio n. 113, P.lla n. 155,

**INTESTATI:** SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1000/1000

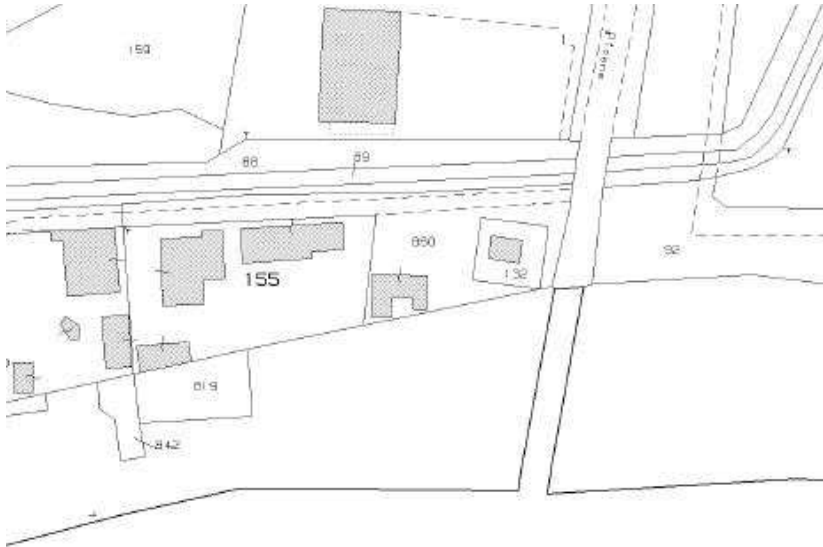
**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	SUP MQ	REND CAT
113	155	4	C/2	2	T	MQ 214	241	€. 309,46
113	155	5	C/2	2	T	MQ 185	219	€. 267,52
113	155	6	A/10	1	1	VANI 3	57	€. 968,36
113	155	7	A/4	2	1	VANI 3,5	63	€. 151,84

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Si allega stralcio di mappa catastale:



**1.c Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del Comune di Macerata,**

trattasi di diritto di edificare e mantenere al di sotto del terreno di proprietà dell'Ente una costruzione destinata ad autorimessa con possibilità di scendere ml 5.50 al di sotto del suolo nell'area urbana di mq 85, meglio identificata al F. 67 mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria della Porta n. 79, nel comune di Macerata.

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 15/61



**CONFINI:**

l'area urbana è censita all'Agenzia delle Entrate,  
Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio  
Servizi Catastali, per il comune di Macerata, al  
Foglio n. 67, P.lla n. 472 subalterno n. 10,  
confina:

A Nord:

con foglio 67 - mappale 472 - sub da 1 a 7

Proprietà : [REDACTED]

[REDACTED] - Tolentino -

Recanati - Cingoli - Treia

A Sud:

con Via Padre Matteo Ricci

A Ovest:

con foglio 67 - mappale 964 Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]

Ad Est:

con foglio 67 - mappale 472 - sub 11,12 e 13

Proprietà: [REDACTED]

**DATI CATASTALI:**

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*





censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata,

**INTESTATI:**

SOCIETA` [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale

[REDACTED], Proprietà superficiaria per 1/1

[REDACTED] - TOLENTINO - RECANATI -

CINGOLI - TREIA [REDACTED], Proprietà`

per l`area

**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	REND CAT
67	472	10			T	MQ 85	

Si allega stralcio di mappa catastale:



Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



**1.d numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò,  
del Comune di Montelupone,**

trattasi di tre palazzine adibite ad uso abitativo  
di seguito descritte:

palazzina "A", composta da numero 3 appartamenti  
con ingressi autonomi e un due appartamenti con  
ingressi in comune e quattro garages,

palazzina "B", composta da numero 3 appartamenti  
con ingressi autonomi e un due appartamenti con  
ingressi in comune e quattro garages,

palazzina "C", composta da numero 3 appartamenti  
con ingressi autonomi e un due appartamenti con  
ingressi in comune e quattro garages,

**CONFINI:**

La palazzina "A" è censita all' Agenzia delle  
Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata -  
Territorio Servizi Catastali, per il comune di  
Montelupone, al Foglio n.25, P.lla n. 278  
subalterno n. 4-5-6-7-8-9-10-11 e 12, confina:

A Nord:

con foglio n. 25 - mappale 311 Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]  
Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



A Sud

con foglio n. 25 - mappale 281 Proprietà: SOCIETA'

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 279 Proprietà: SOCIETA'

AD Ovest

con foglio n. 25 - mappale 277 Proprietà: SOCIETA'

**DATI CATASTALI:**

censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, al Foglio n. 25, P.lla n. 278,

**INTESTATI:**

Proprietà per 1/1

**CATASTO FABBRICATI:**

SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	SUP CATASTALE	REND CAT
4	A/3	3	S1-T	VANI 6	Tot mq 106 Tot escluse aree scoperte mq 93	€. 387,34
5	A/3	3	S1-T 1-2	VANI 4,5	Tot mq 89 Tot escluse aree scoperte mq 81	€. 290,51

Valutazione immobili \_\_\_\_\_, Fallimento n75/15



6	A/3	3	S1-T	VANI 6	Tot mq 103 Tot escluse aree scoperte mq 94	€. 387,34
7	A/3	3	S1-T 1-2	VANI 5	Tot mq 76 Tot escluse aree scoperte mq 71	€. 322,79
8	A/3	3	1	VANI 3	Tot mq 47 Tot escluse aree scoperte mq 45	€. 193,67
9	C/6	3	S1	31 mq	Tot mq 35	€. 60,84
10	C/6	3	S1	26 mq	Tot mq 30	€. 51,03
11	C/6	3	S1	33 mq	Tot mq 37	€. 64,76
12	C/6	3	S1	47 mq	Tot mq 452	€. 92,24

La palazzina "B" è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, al Foglio n.25, P.lla n. 279,sub. 2 confina:

A Nord:

con foglio n. 25 - mappale 312, Proprietà: SOCIETA'

\_\_\_\_\_

A Sud

Con foglio n. 25 - mappale 281, Proprietà: SOCIETA'

\_\_\_\_\_

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 280, Proprietà: SOCIETA'

\_\_\_\_\_

Valutazione immobili \_\_\_\_\_, Fallimento n75/15



Ad Ovest

con foglio n. 25 - mappale 278, Proprietà: SOCIETA'

**DATI CATASTALI:**

censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, al Foglio n. 25, P.lla n. 279, sub.2

**INTESTATI:**

, Proprietà per 1/1

**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	REND CAT
25	279	2	in corso di costr.				

La palazzina "C" è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, al Foglio n.25, P.lla n. 280, sub. 2 confina:

A Nord:

con foglio n. 25 - mappale 313, Proprietà: SOCIETA'

Valutazione immobili , Fallimento n75/15



A Sud

con foglio n. 25 - mappale 281, Proprietà: SOCIETA'

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 317, Proprietà:

Ad Ovest

F. 25 - mappale 279 Proprietà: SOCIETA' COOPERATIVA

**DATI CATASTALI:**

censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, al Foglio n. 25, P.lla n. 280, sub.2

**INTESTATI:**

, Proprietà per 1/1

**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	REND CAT
25	280	2	in corso di costr.				

Si allega stralcio di mappa catastale:

Valutazione immobili , Fallimento n75/15

Pagina 22/61





**1.e - Aree agricole Foglio 25 mappali 277, 281, 311, 312 e 313, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone,**

trattasi di aree catastalmente agricole con destinazione urbanistica zona B1 di completamento e zone rurali di salvaguardia paesistico ambientale, site in c.da San Nicolò, nel comune di Montelupone.

**CONFINI :**

le aree censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone,

al Foglio n. 25, P.lla n.277, confina:

A Nord

con strada denominata C.da San Nicolò

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



A Sud

con foglio n. 25 - mappale 316, Proprietà:

[REDACTED]

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 311, 278 e 281,

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]

Ad Ovest

con foglio n. 25 - mappale n. 217, Proprietà:

[REDACTED]

con foglio n. 25 - mappale n. 248, Proprietà:

[REDACTED]

con foglio n. 25 - mappale n. 249, Proprietà:

[REDACTED]

o o o o o o o

al Foglio n. 25, P.lla n.281, confina:

A Nord

con foglio n. 25 - mappale 278, 279 e 280

Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]

A Sud

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 24/61





con foglio n. 25 - mappale 316, Proprietà:

[REDACTED]

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 317, Proprietà:

[REDACTED]

Ad Ovest

F. 25 - mappale 277, Proprietà: [REDACTED]

[REDACTED]

o o o o o o

al Foglio n. 25, P.lla n. 311, confina:

A Nord

con strada denominata C.da San Nicolò

A Sud

con foglio n. 25 - mappale 278, Proprietà: SOCIETA'

[REDACTED]

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 312, Proprietà: SOCIETA'

[REDACTED]

Ad Ovest

con foglio n. 25 - mappale 277, Proprietà: SOCIETA'

[REDACTED]

o o o o o o

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



al Foglio n. 25, P.lla n. 312, confina:

A Nord

con Strada denominata C.da San Nicolò

A Sud

con foglio n. 25 - mappale 279, Proprietà: SOCIETA'

[REDACTED].

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 313, Proprietà: SOCIETA'

[REDACTED]

Ad Ovest

con foglio n. 25 - mappale 311, Proprietà: SOCIETA'

[REDACTED]

o o o o o o o

al Foglio n. 25, P.lla n. 313, confina:

A Nord

con strada denominata C.da San Nicolò

A Sud

con foglio n. 25 - mappale 280, Proprietà: SOCIETA'

[REDACTED]

Ad Est

con foglio n. 25 - mappale 317, Proprietà:

CALCATERRA ANNA E FRANCESCA

*Valutazione immobili* [REDACTED], Fallimento n75/15



Ad Ovest

con foglio n. 25 - mappale 312, Proprietà: SOCIETA'

**INTESTATI:**

[REDACTED], Cod.

fiscale [REDACTED], Proprietà per 1/1

**DATI CATASTALI:**

censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone,

**CATASTO TERRENI:**

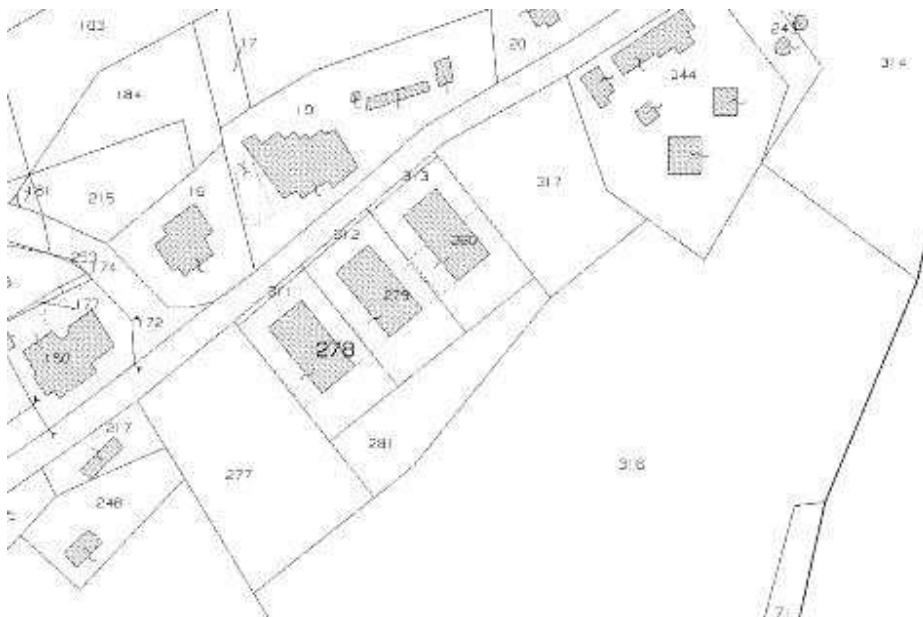
FOG	PLLA	QUALITA	CLAS	SUPERF	RED DOM	RED AGRAR
25	277	seminat	3	Mq 1730	€. 6,70	€. 9,83
25	281	seminat	3	Mq 723	€. 2,80	€. 4,11
25	311	seminat	2	Mq 26	€. 0,12	€. 0,17
25	312	seminat	2	Mq 26	€. 0,12	€. 0,17
25	313	seminat	2	Mq 26	€. 0,12	€. 0,17

Si allega stralcio di mappa catastale:

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 27/61





**1.f - Area agricola Foglio 5, mappali 216, sita in c.da Maranello, del Comune di Civitanova Marche.**

il mappale 216, trattasi di un'area catastalmente agricola con destinazione urbanistica quasi totalmente zona omogenea F;

**CONFINI:**

le aree censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Civitanova Marche, al Foglio n. 5, P.lla n.216, confina:

A Nord

con foglio n. 5 - mappale 215, Proprietà:

[REDACTED]

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



A Sud

con foglio n. 5 - mappale 65, Proprietà:

Ad Est

con foglio n. 5 - mappale 191, Proprietà:

Ad Ovest

con foglio n. 5 - mappale 1212, Proprietà:

**INTESTATI:**

, Proprietà per 1/1

**DATI CATASTALI:**

censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Civitanova Marche,

**CATASTO TERRENI:**

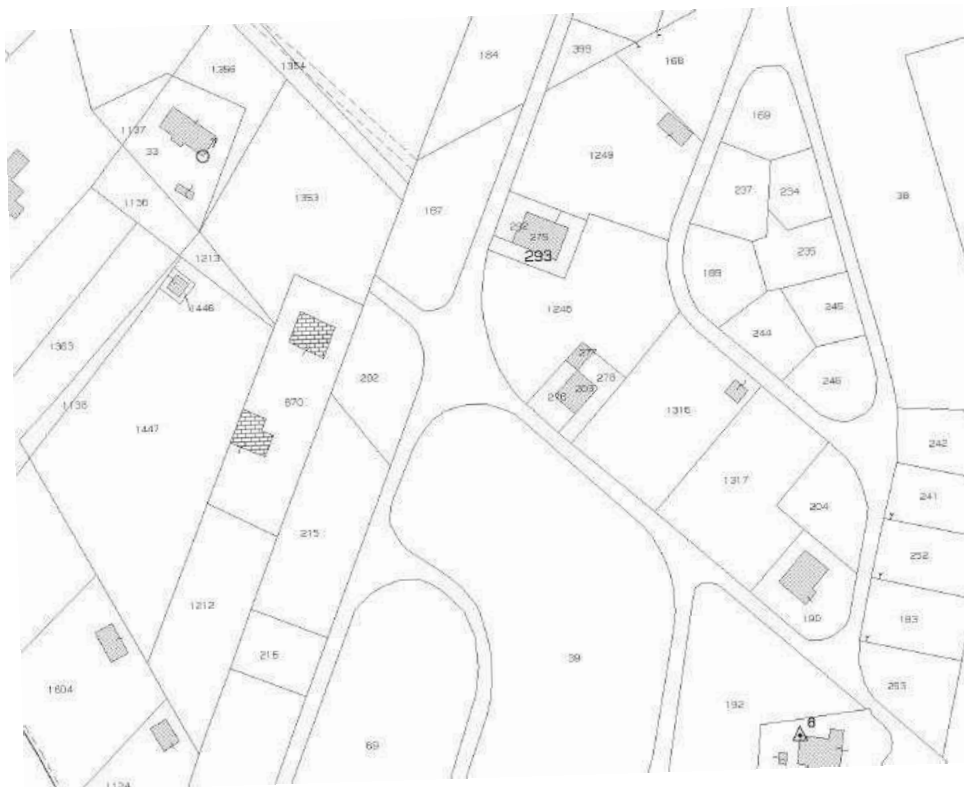
FOG	PLLA	QUALITA	CLAS	SUPERF	RED DOM	RED AGRAR
5	216	Semin arbor	2	Mq 530	€. 3,28	€. 3,28

Si allega stralcio di mappa catastale:

Valutazione immobili , Fallimento n75/15

Pagina 29/61





## **2. Una sommaria descrizione del bene;**

### **2.a - Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune di Macerata,**

Si tratta di una unità immobiliare adibita ad uffici, sita al piano primo di un complesso edilizio in linea che fiancheggia una delle vie principali di Macerata (corso Cavour), con quattro uffici, ripostiglio, due bagni e anti bagni, oltre ad un terrazzo esclusivo e due balconi.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato costruito in linea all'edificio confinante.

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponatura in muratura e solai in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di stima è pavimentata in parte con monocottura, parte in legno, gli infissi sono in legno con vetri semplici e avvolgibili in plastica, le porte sono in legno tamburate, battiscopa in legno, le pareti tinteggiate a tempera di colore bianco.

I bagni sono dotati entrambi di vaso, bidet, lavabo, e solo uno è provvisto di piatto doccia, i rivestimenti e pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti termico, idrico, elettrico sono autonomi e adeguati alle normative dell'epoca di costruzione. L'unità immobiliare è anche dotata di impianto di climatizzazione con singoli macchinari installati all'esterno sui balconi.

I balconi e il terrazzo presentano una pavimentazione in ceramica per esterni.

**2.b - Magazzini, uffici e abitazione del custode, siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune di Macerata,**

trattasi di un complesso di immobili quali:

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



- magazzino con due ripostigli e una tettoia al piano terra e abitazione del custode composta da cucina, bagno e due camere, (sub 4 e 7);
- magazzino principale e due piccoli locali al piano terra e un locale ufficio al piano primo, accessibile tramite una scala esterna, (sub 5 e 6);

Gli immobili si trovano nella frazione del Comune di Macerata, chiamata "Sforzacosta", nelle vicinanze del fiume Chienti e in prossimità dell'uscita della Strada Statale 77 Valdichienti.

Gli immobili non sono in un buono stato di manutenzione, in parte sono presenti dei cedimenti della copertura.

#### Magazzino (sub 4)

il magazzino si sviluppa su di un piano fuori terra, si suddivide in tre locali, il magazzino e due ripostigli, e adiacente una tettoia.

La struttura portante è in muratura con solaio di copertura con travi e travicelli in legno, gli infissi sono in ferro con vetri semplici, la copertura di tale porzione di edificio è ceduta.

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*





La tettoia adiacente poggia su struttura portante in ferro da un lato, e in appoggio al fabbricato in muratura dall'altro, la copertura è in fibrocemento.

#### Abitazione del Custode (sub 7)

L'abitazione del custode è sita al piano primo dello stesso corpo di fabbrica del sub. 4, e si accede dalla scala esterna sulla strada di accesso, ed è composto da ingresso, cucina, due camere e bagno

La struttura dell'edificio è in muratura con solai in latero cemento, infissi in legno con vetri semplici e avvolgibili in pvc. La pavimentazione è in marmette di graniglia, le porte sono in legno tamburato, gli impianti adeguati alle normative dell'epoca di realizzo. L'unità è priva di impianto termico.

#### Magazzino (sub. 5)

il magazzino si sviluppa su di un piano fuori terra, si suddivide in cinque locali.

La struttura portante è in muratura con solai in ferro per quanto riguarda la parte di edificio più

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



estesa, mentre per la restante parte i solai sono in latero cemento. Gli infissi, con vetri semplici, sono in parte in ferro e in parte in legno dotati di scuri.

#### Ufficio (sub 6)

L'ufficio è sito al piano primo dello stesso corpo di fabbrica del sub. 5, e si accede tramite scala esterna in ferro, ed è composto da un'unica stanza. La struttura dell'edificio è in muratura con solai in latero cemento, infissi in legno con vetri semplici scuri in legno. La pavimentazione è in marmette di graniglia, gli impianti adeguati alle normative dell'epoca di realizzo. L'unità è priva di impianto termico.

#### **2.c Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del Comune di Macerata,**

trattasi di diritto di edificare e mantenere al di sotto del terreno di proprietà dell'Ente una costruzione destinata ad autorimessa con possibilità di scendere ml 5.50 al di sotto del suolo nell'area urbana di mq 85, meglio

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



identificata al F. 67 mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria della Porta n. 79, nel comune di Macerata.

**2.d numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone,**

trattasi di tre palazzine adibite ad uso abitativo di seguito descritte:

palazzina "A", composta da numero 3 appartamenti con ingressi autonomi e un due appartamenti con ingressi in comune e quattro garages,

palazzina "B", composta da numero 3 appartamenti con ingressi autonomi e un due appartamenti con ingressi in comune e quattro garages,

palazzina "C", composta da numero 3 appartamenti con ingressi autonomi e un due appartamenti con ingressi in comune e quattro garages.

Le tre palazzine ad uso abitativo, sono in fase di realizzazione, si trovano in C.da San Nicolò, nel Comune di Montelupone, e possiedono tutte la stessa tipologia costruttiva. Ogni palazzina è suddivisa in cinque unità destinate ad abitazione e quattro unità adibite a garage. Tutte le palazzine hanno

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassa vuota con mattone a faccia vista all'esterno, isolamento con poliuretano dato a spruzzo e laterizio intonacato da cm 8 all'interno e i solai sono in latero cemento. Nelle pareti di separazione tra una unità immobiliare e l'altra è stato utilizzato isolamento termoacustici del con fibre di legno eraclit-celenit. Al fine di evitare i ponti termici, in aderenza ai pilastri sono stati posati pannelli in sughero. Le facciate esterne sono a faccia vista ad esclusione di alcune parti che sono intonacate e tinteggiate, e corrispondono ai pilastri, ai balconi, ai cornicioni e ad una piccola porzione centrale del fabbricato.

#### Palazzina "A"

La palazzina A si sviluppa su di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ed è così strutturato:

Abitazione e garage n. 1 (P.lla 278 - sub.4 e sub.11)

L'abitazione è dotata di ingresso autonomo e composta nel seguente modo:

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



Piano Terra: cucina-soggiorno, n. 3 camere, bagno e disimpegno, corte esclusiva di mq. 25 e due lastrici solari rispettivamente di mq. 53 e 67.

Piano Interrato: cantina e bagno

I due piani sono collegati da una scala interna.

Il garage si trova al piano interrato dello stabile, ed è accessibile sia esternamente che direttamente dall'abitazione tramite una porta che accede al locale cantina.

L'abitazione ha pavimenti e battiscopa in monocottura, infissi in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, portoncino blindato a 7 mandate, le pareti sono state tinteggiate. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in ceramica e privi di sanitari ad eccezione del piatto doccia. L'unità immobiliare (sub. 4) è priva di porte interne, dei frutti dell'impianto elettrico, dei termosifoni e della caldaia. Gli impianti realizzati sono adeguati alle normative dell'epoca di edificazione.

Il garage è ancora allo stato grezzo, è privo di massetto e pavimentazione, sono stati installati

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



solo gli infissi in pvc color bianco, privi di vetro. L'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente.

Abitazione e garage n. 2 (P.lla 278 - sub.5 e sub.12)

L'abitazione è dotata di ingresso autonomo e composta nel seguente modo:

Piano Terra: corte esclusiva di mq. 39

Piano Primo: Cucina - soggiorno, bagno , camera e n. 2 balconi.

Piano Secondo o sottotetto: n. 1 pluriuso, n. 2 ripostigli e un wc.

I diversi piani sono collegati da una scala interna.

Il garage si trova al piano interrato dello stabile, ed è accessibile sia esternamente che direttamente dall'abitazione tramite il vano scala ad uso esclusivo.

L'abitazione è dotata di infissi in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, portoncino blindato a 7 mandate, le pareti sono state tinteggiate con una sola mano. L'unità immobiliare

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



(sub. 5) è priva di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, i servizi igienici sono solo dotati del piatto doccia. Risultano inoltre non installate le porte interne, i frutti dell'impianto elettrico, i termosifoni e la caldaia. Gli impianti realizzati sono adeguati alle normative dell'epoca di edificazione.

Il garage è ancora allo stato grezzo, è privo di massetto e pavimentazione, sono stati installati solo gli infissi in pvc color bianco, privi di vetro. L'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente.

Abitazione e garage n. 3 (P.lla 278 - sub.6 e sub.10)

L'abitazione è dotata di ingresso autonomo e composta nel seguente modo:

Piano Terra: cucina-soggiorno, n. 3 camere, bagno e disimpegno, corte esclusiva di mq. 116.

Piano Interrato: cantina, ripostiglio e bagno.

I due piani sono collegati da una scala interna.

Il garage si trova al piano interrato dello stabile, ed è accessibile sia esternamente che

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



direttamente dall'abitazione tramite una porta che accede al locale cantina.

L'abitazione ha pavimenti e battiscopa in monocottura, infissi in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, portoncino blindato a 7 mandate, le pareti sono state tinteggiate. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in ceramica e privi di sanitari ad eccezione del piatto doccia. L'unità immobiliare (sub. 6) è priva di porte interne, dei frutti dell'impianto elettrico, dei termosifoni e della caldaia. Gli impianti realizzati sono adeguati alle normative dell'epoca di edificazione.

Il garage è ancora allo stato grezzo, è privo di massetto e pavimentazione, sono stati installati solo gli infissi in pvc color bianco, privi di vetro. L'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente.

Abitazione e garage n. 4 (P.lla 278 - sub.7 e sub.9)

L'abitazione è dotata di ingresso comune con il sub. 8, e composta nel seguente modo:

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*





Piano Terra: vano scala

Piano Primo: soggiorno, retro-cucina, camera, bagno e disimpegno, n. 2 balconi.

Piano Secondo o sottotetto: n. 1 pluriuso, n. 2 ripostigli e un wc.

Piano Interrato: cantina.

I diversi piani sono collegati da una scala interna.

Il garage si trova al piano interrato dello stabile, ed è accessibile sia esternamente che direttamente dall'abitazione tramite una porta che accede al locale cantina.

L'abitazione ha pavimenti e battiscopa in monocottura, infissi in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, portoncino blindato a 7 mandate, le pareti sono state tinteggiate. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in ceramica e privi di sanitari ad eccezione del piatto doccia. L'unità immobiliare (sub. 7) è priva di porte interne, dei frutti dell'impianto elettrico, dei termosifoni e della

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 41/61*



caldaia. Gli impianti realizzati sono adeguati alle normative dell'epoca di edificazione.

Il garage è ancora allo stato grezzo, è privo di massetto e pavimentazione, sono stati installati solo gli infissi in pvc color bianco, privi di vetro. L'impianto elettrico è stato realizzato solo parzialmente.

Abitazione e garage n. 5 (P.lla 278 - sub.8)

L'abitazione è dotata di ingresso autonomo e composta nel seguente modo:

Piano Primo: cucina-soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e disimpegno, e balcone.

L'abitazione ha pavimenti e battiscopa in monocottura, infissi in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, portoncino blindato a 7 mandate, le pareti sono state tinteggiate. I servizi igienici sono dotati di pavimentazione e rivestimenti in ceramica e privi di sanitari ad eccezione del piatto doccia. L'unità immobiliare è priva di porte interne, dei frutti dell'impianto elettrico, dei termosifoni, della caldaia e dell'ultima mano di tinteggiatura.

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Gli impianti realizzati sono adeguati alle normative dell'epoca di edificazione.

#### Palazzina "B"

La palazzina B si sviluppa su di tre piani fuori terra ed un piano interrato, ed è strutturato internamente come la palazzina "A", da numero 3 appartamenti con ingressi autonomi e un due appartamenti con ingressi in comune e quattro garages, anche se ancora catastalmente in corso di costruzione F/1, pertanto inserita in mappa ma non definite le singole unità immobiliari e le planimetrie catastali.

I due appartamenti siti al piano terra uno fronte strada e l'altro posto sul retro, sono composti al piano terra da pranzo soggiorno, tre camere e bagno, al piano primo sottostrada da bagno e locale pluriuso collegato al garage; i due piani sono collegati tra loro da una scala interna esclusiva; Altre due unità sono accessibili dall'ingresso rivolto a Ovest al piano terra e scala comune per raggiungere il piano primo dove si sviluppano due appartamenti di cui uno composto da pranzo

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



soggiorno, balcone, camera e bagno; l'altro composto al piano primo da pranzo soggiorno, bagno, camera e due balconi, al piano secondo con pluriuso, due ripostigli, w.c e balcone, quest'ultimo è collegato al garage al piano interrato con scala esclusiva .

Il quinto appartamento ha accesso indipendente dal piano terra verso la parete esposta a Est, composto al piano primo da cucina soggiorno, camera, bagno e due balconi, al piano secondo due ripostigli, w.c e balcone, al piano sottostrada locale garage. L'unità immobiliare risulta collegata tra i vari piani da una scala esclusiva.

Tutte le unità immobiliari sono prive di pavimenti, rivestimenti, sanitari ad eccezione del piatto doccia, battiscopa, infissi esterni, portoncini d'ingresso, porte interne, termosifoni, caldaia, frutti e cavi dell'impianto elettrico, due mani di tinteggiatura, le scale che conducono ai piani interrati sono prive di pavimentazione, i garage sono privi di sottofondo, massetti e pavimenti, mancano tutte le sistemazioni esterne, massetti,

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



pavimentazioni, ringhiere dei balconi e lastrici solari, allacci della fognatura, allaccio alla rete idrica ed elettrica.

#### Palazzina "C"

La palazzina C si sviluppa su di tre piani fuori terra ed un piano interrato, è strutturato internamente come la palazzina "A" e "B", da numero tre appartamenti con ingressi autonomi, due appartamenti con ingressi in comune e quattro garages, ancora catastalmente in corso di costruzione F/1, pertanto inserita in mappa ma non definite le singole unità immobiliari e le planimetrie catastali.

I due appartamenti siti al piano terra sono uno fronte strada e l'altro posto sul retro, risultano composti al piano terra da pranzo soggiorno, tre camere e bagno, al piano primo sottostrada da bagno e locale pluriuso collegato al garage. i due piani sono collegati tra loro da una scala interna esclusiva.

Altre due unità sono accessibili al piano terra dall'ingresso rivolto a Ovest con scala comune per

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



raggiungere il piano primo, dove si sviluppano due appartamenti di cui uno composto da pranzo soggiorno, balcone, camera e bagno; l'altro composto al piano primo da pranzo soggiorno, bagno, camera e due balconi, al piano secondo con pluriuso, due ripostigli, w.c e balcone; quest'ultima unità è collegata al garage posto al piano interrato con scala esclusiva .

Il quinto appartamento ha accesso indipendente dal piano terra verso la parete esposta a Est, composto al piano primo da cucina soggiorno, camera, bagno e due balconi, al piano secondo due ripostigli, w.c e balcone, al piano sottostrada locale garage. L'unità immobiliare risulta collegata tra i vari piani da una scala esclusiva.

Tutte le unità immobiliari sono prive di massetti, intonaci, pavimenti, rivestimenti, sanitari, battiscopa, infissi esterni, avvolgibili in plastica, portoncini d'ingresso, porte interne, termosifoni, caldaia, frutti e cavi dell'impianto elettrico, tinteggiatura, i garagi sono privi di sottofondo, massetti e pavimenti, mancano tutte le

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



sistemazioni esterne, massetti, pavimentazioni, ringhiere dei balconi e lastrici solari, allacci della fognatura, allaccio alla rete idrica ed elettrica.

**2.e - Aree agricole Foglio 25 mappali 277, 281, 311, 312, 313, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone,**

trattasi di aree catastalmente agricole con destinazione urbanistica zona B1 di completamento e zone rurali di salvaguardia paesistico ambientale, site in c.da San Nicolò, nel comune di Montelupone.

**2.f - Area agricola Foglio 5, mappale 216, sita in c.da Maranello, del Comune di Civitanova Marche.**

il mappale 216, trattasi di un'area catastalmente agricola con destinazione urbanistica quasi totalmente zona omogenea F e parte zona omogenea E;

**3. l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;**

I lotti in esame sono stato valutati con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti lotti scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona, per immobili e aree aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi all'attualità, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie lorda o metro cubo a seconda dei lotti in questione.

La sottoscritta ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione ai lotti di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano l'ubicazione degli immobili e delle aree, la localizzazione e rete viaria e di collegamento con le principali arterie, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*





costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

**LOTTO n°1:**

**3.a - Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune di Macerata:**

Unità immobiliare adibita ad uffici, sita al piano primo di un complesso edilizio che fiancheggia una delle vie principali di Macerata (corso Cavour), con quattro uffici, ripostiglio, due bagni e anti bagni, di mq 142,03 oltre ad un terrazzo esclusivo di mq 57,60 e due balconi di mq 13,00, censiti agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Servizi Catastali per i Terreni e Fabbricati siti nel comune di Macerata, come segue:

**INTESTATI:** [REDACTED]

[REDACTED],

Proprietà per 1/1

**CATASTO FABBRICATI:**

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	SUP MQ	REND CAT
66	55	29	A/10	4	1	VANI 6	155	€. 1657,83

Superficie lorda uffici mq 142,30

balconi mq 13,00 x 0,50 = mq 6,50

terrazzo esclusivo mq 57,60 x 0,20 = mq 11,52

mq 160,32

mq 160,32 x € 1.200,00 = € 192.384,00

**Valore degli uffici siti in corso Cavour n° 40, del  
Comune di Macerata € 192.384,00**

ooooooo

**LOTTO n°2:**

**3.b - Magazzini, uffici e abitazione del custode,  
siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune  
di Macerata,**

trattasi di un complesso di immobili quali:

magazzino con due ripostigli di mq 181,32, una

tettoia al piano terra di mq 57,00 (sub 4) e

abitazione del custode al piano primo composta da

cucina, bagno e due camere di mq 63,07 (sub 7) e

magazzino principale e due piccoli locali al piano

terra di mq 209,07 (sub 5) e un locale ufficio al

piano primo di mq 55,44 (sub 6) accessibile tramite

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



una scala esterna, censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata, come segue:

**INTESTATI:** [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1000/1000

**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	SUP MQ	REND CAT
113	155	4	C/2	2	T	MQ 214	241	€. 309,46
113	155	5	C/2	2	T	MQ 185	219	€. 267,52
113	155	6	A/10	1	1	VANI 3	57	€. 968,36
113	155	7	A/4	2	1	VANI 3,5	63	€. 151,84

Visto la presenza di un unico accesso alla corte comune viene effettuato un unico lotto da porre alla vendita:

Sub 4

Magazzino mq 181,32 x € 160,00 = € 29.011,20

Tettoia mq 57,00 x € 150,00 = € 8.550,00

Sub 5

Magazzino mq 209,07 x € 200,00 = € 41.814,00

Sub 6

Ufficio mq 55,44 x € 300,00 = € 16.632,00

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15





[REDACTED]

[REDACTED] - TOLENTINO - RECANATI -  
CINGOLI - TREIA con [REDACTED], Proprietà per  
l'area

**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	REND CAT
67	472	10			T	MQ 85	

A corpo €. 5.000,00

**Valore del diritto di superficie dell'area urbana  
sita nel Comune di Macerata € 5.000,00**

**3.d numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò,  
del Comune di Montelupone,**

trattasi di tre palazzine adibite ad uso abitativo  
di seguito descritte:

palazzina "A", composta da numero 3 appartamenti  
con ingressi autonomi e un due appartamenti con  
ingressi in comune e quattro garages,

palazzina "B", composta da numero 3 appartamenti  
con ingressi autonomi e un due appartamenti con  
ingressi in comune e quattro garages,

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



palazzina "C", composta da numero 3 appartamenti con ingressi autonomi e un due appartamenti con ingressi in comune e quattro garages,

Le tre palazzine allo stato attuale sono ancora in corso di costruzione con fasi di realizzazione diverse tra loro per le finiture; tuttavia in tutte e tre restano da eseguire le sistemazioni esterne sia comuni che delle singole palazzine come i muretti in cemento armato e la recinzione, gli accessi pedonali, il giardino comune, i percorsi per accedere alle unità immobiliari, la sistemazione del terreno esterno, gli allacci alle reti e alla fognatura pubblica.

Si evidenzia che non è stata ancora realizzata la strada di accesso ai garages come da piano particolareggiato approvato, (vedi allegato n. 41), e da convenzione sottoscritta dal comune di Montelupone e dalla [REDACTED]

[REDACTED], (vedi allegato n. 4) prevista sul lato destro delle tre palazzine (guardando la strada pubblica), che costeggia le stesse fino a raggiungere gli ingressi ai singoli garages. La

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



strada di accesso ai garages, come previsto nel piano particolareggiato, ad oggi non è stata realizzata e ricade nella particella 317 di proprietà di altra ditta.

Le corti laterali non sono accessibili in quanto due garage con i sovrastanti ingressi agli appartamenti, sono stati edificati fino a raggiungere il limite del confine, vedi allegato n. 59.

I garagi, essendo inaccessibili, non sono agibili e non rispettano la legge 122/89 (Tognoli) come recita l'art.2 *"nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*.

Le tre palazzine di nuova costruzione, allo stato attuale non avendo l'accessibilità ai garage, si devono considerare sprovviste di spazi per parcheggi, pertanto non vengono rispettati i minimi previsti dalla Legge 122/89 e questo compromette il rilascio del certificato di agibilità.

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Non da meno è la difformità della maggiore altezza di 20 cm che supera la massima consentita dal piano, (vedi allegato n.31) delle tre palazzine.

**Si precisa pertanto che le tre palazzine allo stato attuale, non sono commerciabili.**

Per poter ottenere il certificato di agibilità, bisogna creare una via di accesso ai locali garages, prevedendo degli spazi a parcheggio all'interno della corte, oppure realizzando la strada prevista dal piano particolareggiato o eventuale servitù di passaggio.

La sottoscritta prosegue comunque ad una stima dello stato di fatto delle tre palazzine, con le destinazioni attuali, anche per fornire una valutazione commerciale di riferimento per la prosecuzione della procedura.

Vista l'assenza della definizione delle parti comuni la sottoscritta ha ritenuto di fare tre lotti uno per ogni palazzina:

**LOTTO n°4 (Palazzina A):**

La palazzina "A" è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata -  
*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*





Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, come segue:

**INTESTATI:** [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], Proprietà per 1/1

**CATASTO FABBRICATI:**

SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	SUP CATASTALE	REND CAT
4	A/3	3	S1-T	VANI 6	Tot mq 106 Tot escluse aree scoperte mq 93	€. 387,34
5	A/3	3	S1-T 1-2	VANI 4,5	Tot mq 89 Tot escluse aree scoperte mq 81	€. 290,51
6	A/3	3	S1-T	VANI 6	Tot mq 103 Tot escluse aree scoperte mq 94	€. 387,34
7	A/3	3	S1-T 1-2	VANI 5	Tot mq 76 Tot escluse aree scoperte mq 71	€. 322,79
8	A/3	3	1	VANI 3	Tot mq 47 Tot escluse aree scoperte mq 45	€. 193,67
9	C/6	3	S1	31 mq	Tot mq 35	€. 60,84
10	C/6	3	S1	26 mq	Tot mq 30	€. 51,03
11	C/6	3	S1	33 mq	Tot mq 37	€. 64,76
12	C/6	3	S1	47 mq	Tot mq 452	€. 92,24

**Piano interrato**

Ml 19,20 x 9,70 = Mq 186,24

Ml 9,80 x 5,15 = Mq 50,47

Ml 10,60 x 5,15 = Mq 54,59

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



$$\text{Mq } 291,30 \times 0,50 = \text{Mq } 145,65$$

**Piano terra**

$$\text{Ml } 19,20 \times 9,70 = \text{Mq } 186,24$$

A detrarre

$$\text{Ml } 2,10 \times 0,25 = \text{Mq } 0,53$$

$$\text{Ml } 2,10 \times 0,25 = \underline{\text{Mq } 0,53}$$

$$\text{Mq } 185,18$$

$$\text{Corti e lastrici esclusivi mq } 300,00 \times 0,15 = \text{Mq } 45,00$$

**Piano primo**

$$\text{Ml } 19,20 \times 9,70 = \text{Mq } 186,24$$

A detrarre

$$\text{Ml } (1,15 \times 2,10) \times 0,55/2 = \text{Mq } 0,89$$

$$\text{Ml } (1,15 \times 2,10) \times 0,55/2 = \underline{\text{Mq } 0,89}$$

$$\text{Mq } 184,46$$

$$\text{Balconi mq } 37,78 \times 0,50 = \text{Mq } 18,89$$

**Piano secondo**

$$\text{Ml } 6,30 \times 7,35 = \text{Mq } 46,31$$

$$\text{Ml } 2,25 \times 2,90 = \text{Mq } 6,53$$

$$\text{Ml } 6,30 \times 7,35 = \text{Mq } 46,31$$

$$\text{Ml } 2,25 \times 2,90 = \underline{\text{Mq } 6,53}$$

$$\text{Mq } 105,68 \times 0,70 = \text{Mq } 73,98$$

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Balconi mq 30,59 X 0,50 = Mq 15,30

**Totale** mq. 668,46 X €. /mq 1.300,00 = **€. 868.998,00**

La palazzina è incompleta di alcune lavorazioni e necessita di lavori di ripresa dovuti al deterioramento dell'immobile, di seguito riportati:

<b>Lavori da completare su Palazzina "A"</b>	
Pavimenti e Rivestimenti residui	€. 8.000,00
Tinteggiatura interna e battiscopa	€. 4.500,00
Impianto elettrico	€. 10.000,00
Impianto riscaldamento	€. 17.500,00
Sanitari e rubinetteria	€. 10.000,00
Infissi interni	€. 11.000,00
Infissi esterni	€. 5.000,00
Opere da fabbro (ringhiere e cancelli) compreso ripristino delle parti deteriorate	€. 9.000,00
Fogne, allacci	€. 15.000,00
Sistemazione esterna	€. 45.000,00
Allacci	€. 8.000,00
Sistemazione garage	€. 20.000,00
Sistemazione portoncini d'ingresso	€. 1.200,00
Riprese intonaci e tinteggiatura sui balconi	€. 5.000,00
Spese tecniche, sanatoria, oneri comunali	€. 36.000,00
<b>Totale</b>	<b>€. 205.200,00</b>

Il valore della palazzina A decurtato dell'importo stimato dei lavori da eseguire corrisponde a

**€. 868.998,00 - €. 205.200,00 = €. 663.798,00**

**Valore della Palazzina A € 663.798,00**

**LOTTO n°5 (Palazzina B):**

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



La palazzina "B" è censita all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, come segue:

**INTESTATI:** [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1

**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	REND CAT
25	279	2	in corso di costr.				

**Piano interrato**

$$Ml\ 19,20 \times 9,70 = Mq\ 186,24$$

$$Ml\ 9,80 \times 5,15 = Mq\ 50,47$$

$$Ml\ 10,60 \times 5,15 = \underline{Mq\ 54,59}$$

$$Mq\ 291,30 \times 0,50 = Mq\ 145,65$$

**Piano terra**

$$Ml\ 19,20 \times 9,70 = Mq\ 186,24$$

A detrarre

$$Ml\ 2,10 \times 0,25 = Mq\ 0,53$$

$$Ml\ 2,10 \times 0,25 = \underline{Mq\ 0,53}$$

$$Mq\ 185,18$$

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Corti e lastrici esclusivi mq 300,00 x 0,15 = Mq  
45,00

**Piano primo**

Ml 19,20 x 9,70 = Mq 186,24

A detrarre

Ml (1,15 x 2,10) x 0,55/2 = Mq 0,89

Ml (1,15 x 2,10) x 0,55/2 = Mq 0,89

Mq 184,46

Balconi mq 37,78 x 0,50 = Mq 18,89

**Piano secondo**

Ml 6,30 x 7,35 = Mq 46,31

Ml 2,25 x 2,90 = Mq 6,53

Ml 6,30 x 7,35 = Mq 46,31

Ml 2,25 x 2,90 = Mq 6,53

Mq 105,68 x 0,70 = Mq 73,98

Balconi mq 30,59 X 0,50 = Mq 15,30

**Totale** mq. 668,46 X €/mq 1.300,00 = **€. 868.998,00**

La palazzina è incompleta di alcune lavorazioni e necessita di lavori di ripresa dovuti al deterioramento dell'immobile, di seguito riportati:

<b>Lavori da completare su Palazzina "B"</b>	
Massetti	€. 10.000,00
Pavimenti e Rivestimenti	€. 40.000,00
Tinteggiatura interna e battiscopa	€. 12.000,00

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Impianto elettrico	€. 13.000,00
Impianto riscaldamento	€. 17.500,00
Sanitari e rubinetteria	€. 10.000,00
Infissi interni	€. 11.000,00
Infissi esterni	€. 25.000,00
Soglie e scale	€. 5.000,00
Opere da fabbro (ringhiere e cancelli) compreso ripristino delle parti deteriorate	€. 19.000,00
Impermeabilizzazioni e lattonerie	€. 8.000,00
Fogne, allacci	€. 13.000,00
Sistemazione esterna	€. 45.000,00
Allacci	€. 8.000,00
Sistemazione garage	€. 20.000,00
Riprese intonaci e tinteggiatura sui balconi	€. 5.000,00
Spese tecniche, sanatoria, oneri comunali	€. 40.000,00
<b>Totale</b>	<b>€. 301.500,00</b>

Il valore della palazzina B decurtato dell'importo stimato dei lavori da eseguire corrisponde a

**€. 868.998,00 - €. 301.500,00 = €. 567.498,00**

**Valore della Palazzina B € 567.498,00**

**LOTTO n°6 (Palazzina C):**

La palazzina "C" è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone, come segue:

**INTESTATI:** [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], Proprietà per 1/1

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



**CATASTO FABBRICATI:**

FOG	PLLA	SUB	CATEG	CLAS	PIANO	CONSIST	REND CAT
25	280	2	in corso di costr.				

**Piano interrato**

$$Ml\ 19,20 \times 9,70 = Mq\ 186,24$$

$$Ml\ 9,80 \times 5,15 = Mq\ 50,47$$

$$Ml\ 10,60 \times 5,15 = \underline{Mq\ 54,59}$$

$$Mq\ 291,30 \times 0,50 = Mq\ 145,65$$

**Piano terra**

$$Ml\ 19,20 \times 9,70 = Mq\ 186,24$$

A detrarre

$$Ml\ 2,10 \times 0,25 = Mq\ 0,53$$

$$Ml\ 2,10 \times 0,25 = \underline{Mq\ 0,53}$$

$$Mq\ 185,18$$

$$\text{Corti e lastrici esclusivi } mq\ 300,00 \times 0,15 = Mq\ 45,00$$

**Piano primo**

$$Ml\ 19,20 \times 9,70 = Mq\ 186,24$$

A detrarre

$$Ml\ (1,15 \times 2,10) \times 0,55/2 = Mq\ 0,89$$

$$Ml\ (1,15 \times 2,10) \times 0,55/2 = \underline{Mq\ 0,89}$$

$$Mq\ 184,46$$

Valutazione immobili XX, Fallimento n75/15



Balconi mq 37,78 x 0,50 = Mq 18,89

**Piano secondo**

Ml 6,30 x 7,35 = Mq 46,31

Ml 2,25 x 2,90 = Mq 6,53

Ml 6,30 x 7,35 = Mq 46,31

Ml 2,25 x 2,90 = Mq 6,53

Mq 105,68 x 0,70 = Mq 73,98

Balconi mq 30,59 X 0,50 = Mq 15,30

**Totale mq. 668,46 X €/mq 1.300,00 = €. 868.998,00**

La palazzina è incompleta di alcune lavorazioni e necessita di lavori di ripresa dovuti al deterioramento dell'immobile, di seguito riportati:

<b>Lavori da completare su Palazzina "C"</b>	
Massetti	€. 10.000,00
Pavimenti e Rivestimenti	€. 40.000,00
Intonaci	€. 22.000,00
Tinteggiatura interna e battiscopa	€. 12.000,00
Impianto elettrico	€. 13.000,00
Impianto riscaldamento	€. 17.500,00
Sanitari e rubinetteria	€. 10.000,00
Infissi interni	€. 11.000,00
Infissi esterni e avvolgibili	€. 30.000,00
Soglie e scale	€. 20.000,00
Opere da fabbro (ringhiere e cancelli) compreso ripristino delle parti deteriorate	€. 19.000,00
Impermeabilizzazioni e lattonerie	€. 8.000,00
Fogne, allacci	€. 11.000,00
Sistemazione esterna	€. 45.000,00
Allacci	€. 8.000,00

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15





Sistemazione garage	€. 20.000,00
Riprese intonaci e tinteggiatura sui balconi	€. 5.000,00
Spese tecniche, sanatoria, oneri comunali	€. 40.000,00
<b>Totale</b>	<b>€. 341.500,00</b>

Il valore della palazzina C decurtato dell'importo stimato dei lavori da eseguire corrisponde a

**€. 868.998,00 - €. 341.500,00 = €. 527.498,00**

**Valore della Palazzina C € 527.498,00**

**LOTTO n°7**

**3.e - Aree agricole Foglio 25 mappali 277, 281, 311, 312 e 313, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone,**

trattasi di aree catastalmente agricole con destinazione urbanistica zona B1 di completamento e zone rurali di salvaguardia paesistico ambientale, site in c.da San Nicolò, nel comune di Montelupone, censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Montelupone come segue:

**INTESTATI:** [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], Proprietà per 1/1

**CATASTO TERRENI:**

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 65/61*



FOG	PLLA	QUALITA	CLAS	SUPERF	RED DOM	RED AGRAR
25	277	seminat	3	Mq 1730	€. 6,70	€. 9,83
25	281	seminat	3	Mq 723	€. 2,80	€. 4,11
25	311	seminat	2	Mq 26	€. 0,12	€. 0,17
25	312	seminat	2	Mq 26	€. 0,12	€. 0,17
25	313	seminat	2	Mq 26	€. 0,12	€. 0,17

Mq 2531,00 x €/mq 10,00 = € 25.310,00

**Valore delle aree agricole del Comune di Montelupone € 25.310,00**

**LOTTO n°8**

**3.f - Area agricola Foglio 5, mappali 216, sita in c.da Maranello, del Comune di Civitanova Marche.**

il mappale 216, trattasi di un'area catastalmente agricola con destinazione urbanistica quasi totalmente zona omogenea F, censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata Territorio Servizi Catastali, per il comune di Civitanova Marche come segue:

**INTESTATI:** [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1

**CATASTO TERRENI:**

FOG	PLLA	QUALITA	CLAS	SUPERF	RED DOM	RED AGRAR
-----	------	---------	------	--------	---------	-----------

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15





[REDACTED] [REDACTED], non è occupato da terzi e non risultano contratti registrati in data antecedente alla procedura.

Il Demanio e la Provincia di Macerata rilasciava alla società [REDACTED] la concessione per l'occupazione della pertinenza idraulica della riva sinistra del fiume Chienti per n. 6 anni a decorrere dal 04/01/2002, (vedi allegato n. 10) poi non più rinnovata. All'art. 3 della sopracitata determina la ditta concessionaria alla scadenza della concessione era tenuta a proprie spese alla rimozione di eventuali opere eseguite e alla riduzione in pristino del suolo demaniale interessato.

**4.c Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del Comune di Macerata.**

Il presente bene compreso nella procedura di fallimento risulta essere un diritto di edificare e mantenere al di sotto del terreno di proprietà dell'Ente una costruzione destinata ad autorimessa

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*



con possibilità di scendere ml 5.50 al di sotto del suolo nell'area urbana di mq 85, meglio identificata al F. 67 mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria della Porta n. 79, nel comune di Macerata.

Il diritto di edificare è stato costituito con atto pubblico rogito notaio Claudio Alessandrini Calisti Rep. n. 603333/24498 del 24/10/1996 (vedi allegato n.1) e successivamente acquistato con atto rogito Giuseppe Belogi Rep. 114823 del 23/03/1999 (vedi allegato n.2) dalla società [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

**4.d numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone.**

Il presente bene compreso nella procedura di fallimento risulta in pieno possesso della società [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], non è occupato da terzi e non risultano contratti registrati in data antecedente alla procedura.

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*



**4.e Aree agricole Foglio 25 mappali 277, 281, 311, 312 e 313, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone.**

I presenti beni compresi nella procedura di fallimento risultano in pieno possesso della società [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] non sono occupati da terzi e non risultano contratti registrati in data antecedente alla procedura.

**4.f - Area agricola Foglio 5, mappali 216, sita in c.da Maranello, del Comune di Civitanova Marche.**

Il presente bene compreso nella procedura di fallimento risulta in pieno possesso della società [REDACTED]. [REDACTED]

[REDACTED]. [REDACTED], non è occupato da terzi e non risultano contratti registrati in data antecedente alla procedura.

**5. l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti**

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*



**sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico:**

**5.a - Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune di Macerata.**

Esistono le seguenti formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, quali un debito nei confronti del Condominio di Corso Cavour 40 A/B per l'anno 2015 pari ad € 439,01, come da comunicazione dell'amministratore di condominio, vedi mail allegato n. 3. Lo stesso amministratore attesta che la società [REDACTED] vanta anche un credito nei Confronti del Condominio di Corso Cavour 40 A/B Macerata, a tutto il 31/12/2015, pari ad € 3.455,63 per lavori svolti dalla stessa nell'ambito del Condominio in oggetto, vedi allegato n. 3.

Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nel bene sito in Macerata in

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*



corso Cavour n.40, censito agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Servizi Catastali per i Terreni e Fabbricati siti nel comune di Macerata, al foglio 66, mappale 55 sub 29.

**5.b - Magazzini, uffici e abitazione del custode, siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune di Macerata.**

Si rilevano i seguenti vincoli urbanistici gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente quali:

vincolo ambientale e vincolo di inedificabilità relativo all'ambito di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art.50 delle NTA del PRG.

**5.c Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del Comune di Macerata.**

Si rilevano i seguenti vincoli di contratto che resteranno a carico dell'acquirente quali il diritto di edificare e mantenere al di sotto del terreno di proprietà dell'Ente una costruzione destinata ad autorimessa con possibilità di

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*













6.1'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], risultano avere le seguenti formalità vincoli od onere che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente (vedi elenco formalità allegato n.5):

**-ISCRIZIONI CONTRO del 20/11/2003**

Registro Particolare 3821 Registro Generale 16500  
Pubblico Ufficiale dott. Belogi Giuseppe Repertorio  
125128 del 18/11/2003,  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in MONTELUPONE

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]  
Capitale € 520.000,00 spese € 520.000,00

totale € 1.040.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]  
Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



(vedi nota allegato n.6)

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE n. 3741 del 16 dicembre 2009 (EROGAZIONE  
A SALDO)

ANNOTAZIONE n. 3742 del 16 dicembre 2009 (RIDUZIONE  
DI SOMMA)

ANNOTAZIONE n. 3743 del 16 dicembre 2009  
(FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

Formalità successive: ISCRIZIONI n.118 del  
15/01/2004

**-ISCRIZIONI CONTRO del 15/01/2004**

Registro Particolare 118 Registro Generale 472

Pubblico Ufficiale dott Belogi Giuseppe Repertorio  
125128 del 18/11/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTELUPONE

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 520.000,00 spese € 520.000,00

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



totale € 1.040.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

(vedi allegato n. 7)

Formalità di riferimento: Iscrizione Registro

Particolare n.3821 del 20/11/2003

**-ISCRIZIONI A FAVORE del 20/09/2010**

Registro Particolare 2999 Registro Generale 13620

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio

7719/2010 del 16/07/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MONTELUPONE e POLLENZA

SOGGETTO CREDITORE: Società [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 115.580,00 spese- totale € 200.000,00

contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (vedi allegato n.8)

**-ISCRIZIONI CONTRO del 01/06/2011**

Registro Particolare 1580 Registro Generale 8323

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio

1246 del 24/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MONTELUPONE

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED] di Macerata [REDACTED]

SOGGETTO CREDITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

totale € 350.000,00 (vedi allegato n. 9)

**-ISCRIZIONI CONTRO del 07/02/2012**

Registro Particolare 230 Registro Generale 1856

Pubblico Ufficiale dott Damiani Enrico Repertorio

29174/12365 del 03/02/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MACERATA

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 150.000,00 spese € 0.

totale € 300.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (vedi

allegato n.10)

**7. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa**

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*





**acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.**

**7.a- Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune di Macerata.**

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Licenza d'uso n. 38153/4 del 14/11/1969,
- DIA del 08/04/2003 Prot. n. 11035 Posiz. 509 per opere di manutenzione straordinaria - Comunicazione fine lavori e collaudo finale del 08/10/2003 e planimetria allegata scala 1:100, Prot. n. 11035, vedi allegato n.11;
- Certificato di abitabilità 1603 del 19/12/1970, vedi allegato n.12;

Dall'esame di tutti gli autorizzativi, l'immobile risulta rispondente alla normativa urbanistica e lo stato dei luoghi corrisponde con gli elaborati progettuali depositati presso Servizio Edilizia Privata del Comune di Macerata, con la mappa catastale e le planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ad accezione di *Valutazione immobili* [REDACTED] *Fallimento n75/15*



piccole difformità di divisori interni (manca il secondo bagno), vedi allegato n. 13. Si precisa che per tali piccole difformità catastali è possibile effettuare l'aggiornamento della planimetria.

Le spese tecniche relative alla variazione catastale delle difformità ammontano circa a € 500,00, oltre IVA e oneri accessori.

**7.b - Magazzini, uffici e abitazione del custode, siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune di Macerata.**

L'abitazione del custode e magazzino (Macerata foglio 113, mappale 155 sub 4 porz. e sub 7) sono stati realizzati in funzione ai seguenti atti autorizzativi:

- Autorizzazione Prot. Gen. n. 124/52 del 16/09/1955, per costruzione fabbricato ad uso magazzino e, vedi allegato n.14;

- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47/85 n. Progressivo 0301183508 del 28/03/1986 Prot. n. 6819, vedi allegato n.15:

Mod 47/85-R versamento in unica soluzione £503.000, bollettino 383 del 27/03/1986, vedi allegato n.15,

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



Mod 47/85-D/1 realizzazione di un locale al piano terra destinato a laboratorio e magazzino e al piano primo destinato ad ufficio, vedi allegato n.15,

Mod 47/85-D/2 costruzione di un locale tettoia destinato a deposito/magazzino, allegati alla domanda sanatoria, relazione tecnica, certificato iscrizione camera di commercio, rilievi e documentazione fotografica, vedi allegato n. 15.

Nella domanda in sanatoria sono stati rilasciati i seguenti pareri:

1-Provincia di Macerata determina n. 082 del 30/03/2005 parere favorevole con prescrizioni di tinteggiare i corpi di fabbrica con colori in pasta della scale delle terre ed effettuare una manutenzione ordinaria degli infissi esterni, vedi allegato n.16;

2-Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche, risposta al foglio del 30/03/2005 n. 21833 parere senza ravvisare motivi per l'esercizio dei poteri di cui all'art. 159 comma 3 del D.Lgs n.42/2004, vedi allegato n.17.

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



Nel 30 aprile 2005 è stata integrata ulteriore documentazione: relazione sulle difformità, relazione descrittiva, rilievi piante, prospetti e sezioni e documentazione fotografica, vedi allegato n. 18.

Per la definizione del condono è necessario che venga acquisito il nulla osta dell'autorità di bacino della Regione Marche, vedi raccomandata del 13/06/2009 prot. 0026872 comune di Macerata vedi allegato n.19. Tale sanatoria non è soggetta ad oneri concessori ma saranno necessari i versamenti dei diritti e bolli per il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Le spese tecniche relative alla definizione della domanda in sanatoria del rilascio del Permesso ammontano circa a €. 2000,00 oltre IVA e oneri accessori.

E' stata presentata ulteriore domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47/85 n. Progressivo 0077840201 del 02/10/1986 Mod 47/85-R versamento in unica soluzione £977.000, bollettino n. 470 del 29/09/1986 Prot. n. 20518, Mod 47/85-D

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



per manufatto adibito a deposito-laboratorio, con allegati, foto, planimetria e relazione tecnica, (vedi allegato n.20). Tale manufatto insisteva sulla proprietà del demanio, pertanto a seguito di una segnalazione anonima avveniva il sopralluogo dell'UTE di Macerata e il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Regione Marche, avviava il procedimento amministrativo indicando la demolizione del manufatto ricadente nell'aria demaniale. Successivamente alla demolizione del manufatto, alla regolarizzazione catastale della mappa dell'area demaniale con la definizione dell'area demaniale stessa F. 113 mappale 819 mq 430 n.37796 del 22.05.2001, veniva richiesto e rilasciato il Nulla Osta Idraulico e la Determina per la Concessione di pertinenze demaniali, vedi allegati n. 21.

Il 13 dicembre 2006, veniva inviata documentazione integrativa alla domanda di sanatoria prot. 20518 del 02/10/1986, per relazionare l'avvenuta demolizione della tettoia oggetto di sanatoria e la definizione della stessa, vedi allegato n.22.

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 85/61*



Dall'esame di tutti gli atti autorizzativi e le domande di sanatoria presentate, i beni risultano rispondenti alla normativa urbanistica e lo stato dei luoghi corrisponde con gli elaborati progettuali depositati presso Servizio Edilizia Privata del Comune di Macerata, le planimetrie catastali, (foglio 113 mappale 155, sub 4-5-6 e 7) depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, vedi allegati 23. Quanto alla mappa catastale (vedi allegato n. 25) non corrisponde allo stato dei luoghi, infatti in mappa risulta un fabbricato (evidenziato con colore giallo) inesistente sul posto, che può tecnicamente essere aggiornata con T.M. ed eventuale verifica ed allineamento dei dati, con spese tecniche pari a €.300,00.

Si evidenzia che in fase di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato nella corte della [REDACTED] degli immobili di Sforzacosta (MC) una tettoia realizzata con pali in ferro e copertura ad una falda con lastre di lamiera ondulata, avente una superficie complessiva

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*



di circa mq 102,56 (ml. 6.40x ml. 16.00, con altezza minima 3.45 ml e altezza massima ml. 3.90), che non risulta rispondente alla normativa urbanistica vigente e non vi sono atti autorizzativi rilasciati presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Macerata e non è presente nella mappa catastale e non vi sono planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali - Catasto Fabbricati di Macerata.

Analizzata la situazione, la costruzione è realizzata in assenza di Permesso a Costruire e non è conforme agli strumenti urbanistici vigenti, né oggi né al momento della realizzazione (dagli atti sembrerebbe dopo il 2006) e soggetta a vincoli tali dove non è possibile la sanatoria edilizia secondo il Testo Unico DPR 380/01. **Pertanto si consiglia l'immediata e totale demolizione della tettoia localizzata nel limite Est della corte,** (vedi foto allegato n.24) e vedi mappa catastale con indicata in rosso la posizione della tettoia, (allegato n. 25).

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Le spese relative allo smontaggio della tettoia ammontano a circa € 1.000,00.

Inoltre si indica lo sgombero dell'eventuale area demaniale occupata dalla [REDACTED] [REDACTED] in quanto la concessione per l'occupazione della pertinenza idraulica della riva sinistra del fiume Chienti per n. 6 anni a decorrere dal 04/01/2002, (vedi allegato n. 10) non è stata mai rinnovata.

**7.c Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del Comune di Macerata.**

L'area urbana è conforme alla planimetria catastali depositata presso L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali - Catasto Fabbricati di Macerata, vedi allegato n. 26.

L'area è indicata "Zona di recupero-zona di interesse storico e artistico", regolata dagli art. 1-3-4-5-6-7-13-14- delle NTA;

ricade inoltre all'interno di un intervento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica, vigente, denominato "pzCS", piano di recupero

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*





Centro Storico, approvato con delibera di Consiglio comunale n.34 del 31.05.2005, regolata dagli art. 1-3-4-5-6-13-14-49-55 delle NTA, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Macerata il 28/11/2015, vedi allegato n.48.

**7.d - numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone.**

Le tre palazzine sono soggette ai seguenti atti autorizzativi depositati presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Montelupone:

Palazzina "A":

-Permesso a Costruire n. 13 del 19/09/2003, Pratica edilizia n.1749, per costruzione edificio di civile abitazione, in c.da San Nicolò (riferita al corpo A), ditta [REDACTED], vedi allegato n.27;

-Permesso a Costruire n. 28 del 24/05/2007, Pratica edilizia n.1749, per costruzione edificio di civile abitazione corpo A - Rinnovo Permesso a costruire 13 del 19/09/2003, [REDACTED]

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*





-piccoli spostamenti e modifiche dei divisori interni, per la redistribuzione di alcuni ambienti;

-spostamenti di alcune aperture e realizzazione di un balcone, altezza interna del piano terra e primo h 2,70;

-la suddivisione da due a tre unità immobiliari abitative al piano primo la redistribuzione degli ambienti.

Questi interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento e ad oggi, pertanto il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre si è rilevato che l'altezza massima della costruzione è di ml 8,20 anziché ml 8,00 come previsto dall'art. 14.2 sottozona B1 delle NTA del vigente PRG del comune di Montelupone, vedi

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



allegato 31, con un aumento di volumetria di circa mc 22,68.

Gli interventi e le opere realizzati in difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso, ma quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

L'abuso risulta realizzato entro maggio 2008, così come indicato dagli atti depositati, in relazione dal progettista.

Per calcolare la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, occorre partire dal costo di produzione determinato per immobili ultimati nell'anno 1997 in Lire 1.450.000 = €748.86 (DM 18/12/98 GU 303),

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 92/61*



l'aggiornamento del costo di produzione si ottiene mediante il calcolo di seguito indicato:

indice istat costo costruzione fabbricato  
residenziale maggio 2008 € 134,20

indice istat costo costruzione fabbricato  
residenziale dicembre 1997 € 106,50

coefficiente di rivalutazione 1,26

€ 748.86 x 1,26 = € 943,56

€ 943,56x1,05x0,80x1,00x1,20x1,00x1,00= € 951,11

costo unitario di produzione

Costo base al mq	Tipologia cat. catastale	Demografia abitanti	zona Ubicazione	Livello Piano	Vetustà anni	Conservazione stato	Costo unitario di produzione
€943,56	1,05	0,80	1,00	1,20	1,00	1,00	€951,11

€ 951,11x2 = € 1902,22 doppio costo di costruzione

Maggiore Volumetria circa mc 22,68/5x3= mq 13,61

mq 13,61 x € 1902,22 = € 25.889,21 circa (sanzione)

La sanzione calcolata dalla sottoscritta pari ad €25.889,21 è orientativa, in quanto visti gli abusi risulta necessario uno studio approfondito con rilievo dettagliato per quantificare la sanzione e gli oneri concessori.

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 93/61



Le spese tecniche per il rilievo, restituzione, allegati da depositare rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria ammontano circa a € 3000,00 oltre IVA e oneri accessori.

Palazzina "B":

-Permesso a Costruire n. 24 del 20/04/2004, Pratica edilizia n.1787, per costruzione edificio di civile abitazione corpo B, in c.da San Nicolò, ditta [REDACTED], (allegate piante prospetti e sezioni) , vedi allegato n.32;

-Permesso a Costruire n. 26 del 07/04/2008, Pratica edilizia n.1787, per costruzione edificio di civile abitazione corpo B - Rinnovo Permesso a costruire 24 del 20/04/2004, ditta [REDACTED], vedi allegato n.33;

-Permesso a Costruire n. 39 del 17/05/2010, Pratica edilizia n.1787, per costruzione edificio di civile abitazione corpo B -Variante al Permesso a costruire 26 del 20/04/2004, ditta [REDACTED], vedi allegato n.34.

Tale Permesso a Costruire è decaduto, nonostante sia stato rilasciato, in quanto non è stato mai

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*



ritirato dalla Società, (il ritiro doveva essere effettuato entro 90 giorni dal rilascio);

Dall'esame di tutti gli autorizzativi, l'immobile non risulta rispondente alla normativa urbanistica, e lo stato dei luoghi non corrisponde con gli elaborati progettuali depositati presso Servizio Edilizia Privata del Comune di Montelupone, mentre è conforme con la mappa catastale. Non sono state depositate le planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, in quanto in corso di costruzione (F25 p.lla 279 sub 2), vedi allegato n. 35.

Si rilevano le seguenti difformità:

- piccoli spostamenti e modifiche dei divisori interni, per la redistribuzione di alcuni ambienti;
- spostamenti di alcune aperture e realizzazione di un balcone, altezza interna del piano terra e primo h 2,70;
- la suddivisione da due a tre unità immobiliari abitative al piano primo la redistribuzione degli ambienti.

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



Questi interventi realizzati risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia ad oggi, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre si è rilevato che l'altezza massima della costruzione è di ml 8,20 anziché ml 8,00 come previsto dall'art. 14.2 sottozona B1 delle NTA del vigente PRG del comune di Montelupone, vedi allegato 31, con un aumento di volumetria di circa mc 22,68.

Gli interventi e le opere realizzate in difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso, ma quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*





pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

L'abuso è stato realizzato entro febbraio 2009 così come indicato dagli atti in relazione dal progettista.

Per calcolare la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, occorre partire dal costo di produzione determinato per immobili ultimati nell'anno 1997 in Lire 1.450.000 = €748.86 (DM 18/12/98 GU 303),

l'aggiornamento del costo di produzione si ottiene mediante il calcolo di seguito indicato:

indice	istat	costo	costruzione	fabbricato
residenziale	febbraio	2009	€	134,50

indice	istat	costo	costruzione	fabbricato
residenziale	dicembre	1997	€	106,50

coefficiente di rivalutazione 1,263

€ 748.86 x 1,263 = € 945,81

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 97/61



€ 945,81x1,05x0,80x1,00x1,20x1,00x100= €953,38

costo unitario di produzione

Costo base al mq	Tipologia cat. catastale	Demografia abitanti	zona Ubicazione	Livello Piano	Vetustà anni	Conservazione stato	Costo unitario di produzione
€945,81	1,05	0,80	1,00	1,20	1,00	1,00	€953,38

€ 953,38x2 = € 1906,76 doppio costo di costruzione

Maggiore Volumetria circa mc 22,68/5x3= mq 13,61

mq 13,61 x € 1906,76 = € 25.951,00 circa

La sanzione calcolata dalla sottoscritta pari ad €25.951,00 è orientativa, in quanto visti gli abusi risulta necessario uno studio approfondito con rilievo dettagliato per quantificare la sanzione e gli oneri concessori.

Le spese tecniche per il rilievo, restituzione, allegati da depositare rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria ammontano circa a € 3000,00 oltre IVA e oneri accessori.

Palazzina "C":

-Permesso a Costruire n. 55 del 30/07/2005, Pratica edilizia n.1828, per costruzione edificio di civile abitazione corpo C, in c.da San Nicolò, ditta

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 98/61





è conforme con la mappa catastale. Non sono state depositate le planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, in quanto in corso di costruzione (F25 p.lla 280 sub 2), vedi allegato n. 35.

Si rilevano le seguenti difformità:

- piccoli spostamenti e modifiche dei divisori interni, per la redistribuzione di alcuni ambienti;
- spostamenti di alcune aperture e realizzazione di un balcone, altezza interna del piano terra e primo h 2,70;
- la suddivisione da due a tre unità immobiliari abitative al piano primo la redistribuzione degli ambienti.

Questi interventi realizzati risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, siaad oggi, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Inoltre si è rilevato che l'altezza massima della costruzione è di ml 8,20 anziché ml 8,00 come previsto dall'art. 14.2 sottozona B1 delle NTA del vigente PRG del comune di Montelupone, vedi allegato 31, con un aumento di volumetria di circa mc 22,68.

Gli interventi e le opere realizzati in difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso, ma quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

L'abuso è stato realizzato entro febbraio 2009 così come indicato dagli atti depositato in relazione dal progettista.

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



Per calcolare la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, occorre partire dal costo di produzione è determinato per immobili ultimati nell'anno 1997 in Lire 1.450.000 = €748.86 (DM 18/12/98 GU 303),

l'aggiornamento del costo di produzione si ottiene mediante il calcolo di seguito indicato:

indice istat costo costruzione fabbricato  
residenziale febbraio 2009 € 134,50

indice istat costo costruzione fabbricato  
residenziale dicembre 1997 € 106,50

coefficiente di rivalutazione 1,263

€ 748.86 x 1,263 = € 945,81

€ 945,81x1,05x0,80x1,00x1,20x1,00x1,00= €953,38

costo unitario di produzione

Costo base al mq	Tipologia cat. catastale	Demografia abitanti	zona Ubicazione	Livello Piano	Vetustà anni	Conservazione stato	Costo unitario di produzione
€945,81	1,05	0,80	1,00	1,20	1,00	1,00	€953,38

€ 953,38x2 = € 1906,76 doppio costo di costruzione

Maggiore Volumetria circa mc 22,68/5x3= mq 13,61

mq 13,61 x € 1906,76 = € 25.951,00 circa

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



La sanzione calcolata dalla sottoscritta pari ad €25.951,00 è orientativa, in quanto visti gli abusi risulta necessario uno studio approfondito con rilievo dettagliato per quantificare la sanzione e gli oneri concessori.

Le spese tecniche per il rilievo, restituzione, allegati da depositare rilascio del Permesso a Costruire in sanatoria ammontano circa a € 3000,00 oltre IVA e oneri accessori.

Inoltre i garages delle tre palazzine, sono inaccessibili per assenza della strada di accesso carrabile, e pertanto compromettono il rilascio dell'agibilità perché non rispettano i minimi previsti dalla legge 122/89 (Tognoli).

**7.e - Aree agricole Foglio 25 mappali 277, 281, 311, 312 e 313, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone.**

Le aree sono soggette alla autorizzazione edilizia n.17 del 20/06/2003, pratica edilizia n. 1749, per movimento terra per spianamento lotti e sistemazione dell'area per attrezzature ludiche

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



sportive, ditta [REDACTED]  
[REDACTED], vedi allegato n. 39.

Le aree sono inserite come zone B1 di completamento e zone rurali di salvaguardia paesistico ambientali.

Inoltre l'area inoltre in parte ricade all'interno del Piano Urbanistico di Dettaglio -PUD1 ed è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montelupone il 20/11/2015, vedi allegato n. 49.

**7.f - Area agricola Foglio 5, mappale 216, sita in c.da Maranello, del Comune di Civitanova Marche.**

il mappale 216, trattasi di un'area catastalmente agricola con destinazione urbanistica quasi totalmente zona omogenea F, di cui all'art.4.3.6.1 e ricadente all'interno del sub-sistema M2 "strade di attraversamento" di cui all'art. 4.2.3.6 delle NTA del PRG e in minima parte in zona omogenea E di cui all'art. 4.3.5 delle NTA individuata con sigla E1 regolamentata dall'art. 4.3.5.2 delle relative

*Valutazione immobili* [REDACTED] *Fallimento n75/15*





NTA e ricadente all'interno del sub-sistema V4, "i filtri agricoli" di cui all'art. 4.2.5.14 delle NTA del PRG. Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

categoria del patrimonio storico-culturale e "rispetto stradale" (DM n.1404 del 01/04/1968), come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Civitanova Marche, vedi allegato n. 50.

**7.1 Accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;**

**7.1.a - Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune di Macerata.**

Ispezione ipotecaria presso l'Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, vedi elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, allegato n. 5;

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2002:**

Atto tra vivi, compravendita

Pubblico Ufficiale Belogi Giuseppe Rep. 123040 del 28/11/2002, RP 11136 RG 15085

*Valutazione immobili* [REDACTED] *Fallimento n75/15*

*Pagina 105/61*





F.66 P.lla 55 sub 29 A/10 Uffici e studi privati  
vani 6 C.so Cavour n. 40

SOCIETA' [REDACTED] CF

[REDACTED]  
Soggetto acquirente per diritto di proprietà quota  
1/1, vedi allegato n. 53.

**7.1.b - Magazzini, uffici e abitazione del custode,  
siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune  
di Macerata.**

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 1968:**

Nota n. Rep. 1847 del 1968

Atto tra vivi,

Pubblico Ufficiale Affede atto del 20/03/1968 Rep.  
19534

Immobili siti a Macerata - località Sforzacosta

F.113 P.lla 155

[REDACTED]  
[REDACTED]  
vedi allegato n. 60.

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1999:**

Reg. Part. 6525, R.G. 10053

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 107/61*



Pubblico ufficiale Tribunale di macerate, Rep.  
307/99 del 12/07/1999

Atto giudiziario, sentenza di acquisto per  
usucapione

Immobili siti a Macerata - località Sforzacosta

F.113 P.lla 258, Terreno consistenza mq 150.

vedi allegato n. 61

La p.lla 258 è stata accorpata al Foglio 113  
mappale 155, infatti la p.lla 258 è stata soppressa  
e ha dato origine alla p.lla 762, che anch'essa è  
stata soppressa e unita alla 155, vedi allegato n.  
62.

**7.1.c Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10,  
sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del  
Comune di Macerata.**

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/1999:**

Atto tra vivi, cessioni di diritti reali a titolo  
oneroso

Pubblico Ufficiale Giuseppe Belogi Rep. 114823/2  
del 23/03/1999, RP 2803 RG 4360

Immobili siti a Macerata Fabbricati

F.67 P.lla 472 sub 10 A/10 Terreno

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 108/61*



[REDACTED]

[REDACTED]

Soggetto cessionario per diritto di superficie per la quota 1/1, vedi allegato n. 54.

**7.1.d - numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone.**

**-TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/08/2003:**

Atto tra vivi, compravendita

Pubblico Ufficiale Belogi Giuseppe Rep.

124591/16808 del 05/08/2003, RP 7255 RG 11310

Immobili siti a Montelupone Terreno

F.25 P.lla 277 Terreno consist 17 are 30 centiare

F.25 P.lla 278 Terreno consist 6 are 98 centiare

F.25 P.lla 279 Terreno consist 6 are 98 centiare

F.25 P.lla 280 Terreno consist 6 are 98 centiare

S F.25 P.lla 281 Terreno consist 7 are 23 centiare

[REDACTED]

[REDACTED] Soggetto acquirente per diritto di proprietà per la quota 1/1, vedi allegato n. 55.

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*

*Pagina 109/61*







allegato n. 40), generata con frazionamento del  
07/04/1964 n. 91/86-64.

**7.2 Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel  
ventennio, visionando direttamente i registri  
immobiliari;**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], risulta avere le seguenti iscrizione  
ipotecarie, vedi elenco sintetico delle formalità  
in ordine cronologico, allegato n. 5;

**-ISCRIZIONI CONTRO del 20/11/2003**

Registro Particolare 3821 Registro Generale 16500

Pubblico Ufficiale dott. Belogi Giuseppe Repertorio

125128 del 18/11/2003,

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTELUPONE

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 520.000,00 spese € 520.000,00

totale € 1.040.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

*Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15*

*Pagina 112/61*





Immobili siti in Montelupone

F.25 mappale 278 Terreno

(vedi nota allegato n.6)

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE n. 3741 del 16 dicembre 2009 (EROGAZIONE  
A SALDO) RG 19273

ANNOTAZIONE n. 3742 del 16 dicembre 2009 (RIDUZIONE  
DI SOMMA) RG 19274

ANNOTAZIONE n. 3743 del 16 dicembre 2009  
(FRAZIONAMENTO IN QUOTA) RG 19275

Formalità successive: ISCRIZIONI n.118 del  
15/01/2004 RP 118 RG 472 Concessione a garanzia di  
mutuo

**-ISCRIZIONI CONTRO del 15/01/2004**

Registro Particolare 118 Registro Generale 472

Pubblico Ufficiale dott Belogi Giuseppe Repertorio  
125128 del 18/11/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONTELUPONE

F.25 P.lla 278 Terreno

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 113/61



SOGGETTO DEBITORE: Società [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 520.000,00 spese € 520.000,00

totale € 1.040.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

(vedi allegato n. 7)

Formalità di riferimento: Iscrizione Registro

Particolare n.3821 del 20/11/2003

**-ISCRIZIONI A FAVORE del 20/09/2010**

Registro Particolare 2999 Registro Generale 13620

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio

7719/2010 del 16/07/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MONTELUPONE e POLLENZA

SOGGETTO CREDITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale € 115.580,00 spese- totale € 200.000,00

contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (vedi allegato n.8)

**-ISCRIZIONI CONTRO del 01/06/2011**

Registro Particolare 1580 Registro Generale 8323

Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15



Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio  
1246 del 24/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in MONTELUPONE

F.25 P.lla 279 sub 2 Fabbricato in corso di  
costruzione c.da San Nicolò

F.25 P.lla 279 sub 1 Ente comune c.da San Nicolò

F.25 P.lla 280 sub 2 Fabbricato in corso di  
costruzione c.da San Nicolò

F.25 P.lla 280 sub 1 Ente comune c.da San Nicolò

F.25 P.lla 281 Terreno c.da San Nicolò

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

SOGGETTO CREDITORE: [REDACTED]

[REDACTED]

totale € 350.000,00 (vedi allegato n. 9)

**-ISCRIZIONI CONTRO del 07/02/2012**

Registro Particolare 230 Registro Generale 1856

Pubblico Ufficiale dott Damiani Enrico Repertorio  
29174/12365 del 03/02/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 115/61*



Immobili siti in MACERATA

F.66 P.lla 55 sub 29 A/10 Uffici e studi privati

c.so Cavour n.40

SOGGETTO DEBITORE: [REDACTED]

Capitale € 150.000,00 spese € 0.

totale € 300.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato n.10)

**7.3 Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;**

[REDACTED] risulta possedere la piena proprietà dei beni acquisiti al procedimento in oggetto ad eccezione dell'Area Urbana Foglio 67, mappale 472 sub 10, sita in Via Santa Maria Della Porta n° 79, del Comune di Macerata, trattasi di diritto di edificare e mantenere al di sotto del terreno di proprietà dell'Ente una costruzione destinata ad

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*

*Pagina 116/61*



autorimessa con possibilità di scendere ml 5.50 al di sotto del suolo.

**7.4 accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;**

I beni acquisiti al procedimento in oggetto sono stati acquistati dalla [REDACTED]

[REDACTED], soggetto giuridico.

**7.5 produrre l'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs 19/08/2005 n. 192.**

Si produce:

-l'Attestato di Prestazione Energetica del ufficio sito in C.so Cavour n. 40, del comune di Macerata, Foglio 66 , mappale 55 - sub 29, con classe energetica E, vedi allegato n. 64;

-l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione sita in B.go Sforzacosta, del comune di Macerata, Foglio 113 , mappale 155 - sub 7, con classe energetica G, vedi allegato n. 64;

*Valutazione immobili* [REDACTED] *Fallimento n75/15*

*Pagina 117/61*





Le aree sono inserite come zone B1 di completamento e zone rurali di salvaguardia paesistico ambientali.

Inoltre l'area in parte ricade all'interno del Piano Urbanistico di Dettaglio -PUD1.

**-Area agricole Foglio 5, mappale 216 sita in c.da Maranello, del Comune di Civitanova Marche.**

Zona omogenea F, ricadente all'interno del sub-sistema M2 "strade di attraversamento" e in minima parte in zona omogenea E ricadente all'interno del sub-sistema V4, "i filtri agricoli". Inoltre ricade nell'ambito delle seguenti aree:

categoria del patrimonio storico-culturale e "rispetto stradale" (DM n.1404 del 01/04/1968).

**b) per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.**

**-Uffici siti in Corso Cavour n. 40, del comune di Macerata.**

Uffici, Foglio 66, Mappale 55, sub 29 Categoria A/10 classe 4, vani 6, sup. mq 155, Uffici e studi privati.

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



**-Magazzini, uffici e abitazione del custode, siti ex S.S. 78, località Sforzacosta, del Comune di Macerata.**

-Magazzino, Foglio 113, Mappale 155, sub 4, Zc 2, Categoria C/2, Classe 2, Consist. Mq 214, sup. catast. mq 241, Magazzini e locali deposito;

-Magazzino, Foglio 113, Mappale 155, sub 5, Zc 2, Categoria C/2, Classe 2, Consist. Mq 185, sup. catast. mq 219, Magazzini e locali deposito;

-Uffici, Foglio 113, Mappale 155, sub 6, Zc 2, Categoria A/10, Classe 1, Consist. vani 3, sup. catast. Mq 57, Uffici e studi privati;

-Abitazione, Foglio 113, Mappale 155, sub 7, Zc 2, Categoria A/4, Classe 2, Consist. vani 3,5, sup. catast. Mq 63 (escluse aree scoperte), Abitazione di tipo popolare;

**-Numero tre palazzine, site in c.da San Nicolò, del Comune di Montelupone.**

Appartamento, Foglio 25, Mappale 278, sub 4 Categoria A/3, Classe 3, Consist. vani 6, Sup. catast. Mq 106 (tot escluse aree scoperte 93 mq), Abitazione di tipo economico;

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*





Appartamento, Foglio 25, Mappale 278, sub 5  
Categoria A/3, Classe 3, Consist. vani 4,5, Sup.  
catast. Mq 89 (tot escluse aree scoperte 81 mq),  
Abitazione di tipo economico;

Appartamento, Foglio 25, Mappale 278, sub 6  
Categoria A/3, Classe 3, Consist. vani 6, Sup.  
catast. Mq 103 (tot escluse aree scoperte 94 mq),  
Abitazione di tipo economico;

Appartamento, Foglio 25, Mappale 278, sub 7  
Categoria A/3, Classe 3, Consist. vani 5, Sup.  
catast. Mq 76 (tot escluse aree scoperte 71 mq),  
Abitazione di tipo economico;

Appartamento, Foglio 25, Mappale 278, sub 8  
Categoria A/3, Classe 3, Consist. vani 3, Sup.  
catast. Mq 47 (tot escluse aree scoperte 45 mq),  
Abitazione di tipo economico;

Garage, Foglio 25, Mappale 278, sub 9 Categoria  
C/6, Classe 3, Consist. mq 31, Sup. catast. Mq 35,  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine  
di lucro);

Garage, Foglio 25, Mappale 278, sub 10 Categoria  
C/6, Classe 3, Consist. mq 26, Sup. catast. Mq 30,

*Valutazione immobili* [REDACTED], *Fallimento n75/15*



Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro);

Garage, Foglio 25, Mappale 278, sub 11 Categoria C/6, Classe 3, Consist. mq 33, Sup. catast. Mq 30,

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro);

Garage, Foglio 25, Mappale 278, sub 12 Categoria C/6, Classe 3, Consist. mq 47, Sup. catast. Mq 52,

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro);

Fabbricati, Foglio 25, Mappale 279, sub 2 in corso di costruzione,

Fabbricati, Foglio 25, Mappale 280, sub 2 in corso di costruzione,

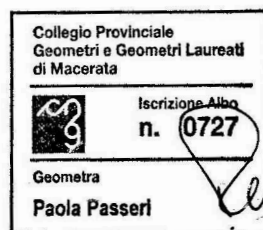
Confidando di avere adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

In fede.

Treia li, 9 dicembre 2015

Il CTU

geometra Paola Passeri



Valutazione immobili [REDACTED], Fallimento n75/15

Pagina 122/61

