

# TRIBUNALE DI MACERATA

## FALLIMENTO N. 22/13

### STRALCIO C.T.U. IMMOBILI

(con esclusione dati sensibili per normativa  
privacy)

*“Corpo B” – LOTTO 10*

*Piena proprietà 1/1 di porzione immobiliare ricadente in fabbricato urbano isolato ad uso residenziale – “Corpo B” – sito nel Comune di Pollenza (MC), Località Casette Verdini, angolo Via Santo D’Amico – Via A Pelagalli Rossetti n. 30 – distinta al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 46, Particella n. 60, Sub. 10 – con diritto ai beni comuni non censibili : corte (P.lla 60/Sub. 25) – rampa d’accesso al P.T. ed androne al P.S.1° (P.lla 60/Sub. 1) – ingresso P.T., vano scala /ascensore (P.lla 60/Sub. 19).*

Descrizione generale “Corpo B” (Lotti 10-11-12)

Ubicazione, posizione ed esposizione del fabbricato (Allegato 1 - doc. foto B. – foto

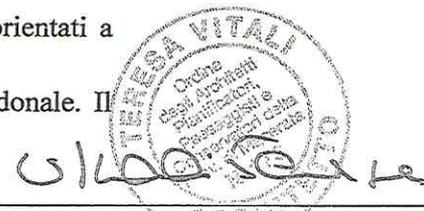
1-2) ove ricadono i lotti da 10 a 12.

Il corpo di fabbrica è ubicato in una zona pianeggiante avente destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, la cui posizione ed ubicazione possono definirsi ottimali conseguendo, quindi, un ottimo grado di commerciabilità. Infatti detta zona risulta inserita in prossimità del centro di Sforzacosta che si sviluppa lungo la strada statale 77 – appunto servito da ottime infrastrutture ed attività commerciali – da cui risultano facilmente raggiungibili i centri di Macerata e Tolentino, oltre il litorale adriatico, parte dell'entroterra del maceratese e le principali vie di comunicazione – l'autostrada A14 e la superstrada val di Chienti. E' altresì inserito in un'area quasi del tutto completata con un contesto caratterizzato da insediamenti di edifici condominiali e non, singoli o pluripiano aventi più o meno la medesima tipologia e destinazione d'uso, tutti disposti su un terreno pianeggiante.

Finiture e caratteristiche dell'intero edificio (Allegato 1 - doc. foto B. – 3-4)

Il manufatto edilizio ad uso residenziale è stato recentemente costruito a partire dall'anno 2008, i cui lavori sono stati dichiarati ultimati nell'anno 2010. L'intera costruzione costituisce un fabbricato isolato, libero su tutti e quattro i lati, e si affaccia su Via Santo D'Amico per l'accesso agli alloggi residenziali e su Via A. Pelagalli Rossetti al civ. n. 30 per l'accesso alle autorimesse, risultando collegato indirettamente con la strada statale 77. La corte pertinenziale di uso comune risulta in parte piantumata ed in parte sistemata e pavimentata per i passaggi pedonali che corrono lungo il perimetro dell'immobile e per la rampa di accesso al piano seminterrato.

L'intera costruzione ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord e a Sud e, sorge in un lotto recintato con accesso carrabile e pedonale. Il



corpo di fabbrica comprende appartamenti sovrapposti ad uso residenziale ai piani terra, primo e secondo, tutti distribuiti su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato che comprende locali uso garage ed il piano terzo (sottotetto) anch'esso abitabile. L'accesso, la distribuzione e l'aggregazione delle unità abitative e delle autorimesse al piano seminterrato, avviene tramite superfici condominiali, ossia tramite un ingresso al piano terra ed una rampa serviti da un unico vano scala fornito d'impianto ascensore.

Il manufatto edilizio, privo di elementi di particolare pregio architettonico, è stato costruito con l'ausilio di sistemi tradizionali, presenta le strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero cemento, la tamponatura e le tramezzature sono in mattone laterizio intonacato, la copertura è realizzata a doppia falda inclinata con coppi in laterizio.

I paramenti nei fronti esterni sono intonacati e rivestiti in laterizio lasciato a faccia vista, i parapetti a protezione dei balconi sono in metallo, gli infissi delle finestre in legno douglas e sistema di oscuramento con persiane in legno.

Il tutto confina con : spazi condominiali su più lati (corte), salvo altri.

***LOTTO 10*** – *Descrizione generale della porzione immobiliare oggetto del Lotto 10 (Doc. Allegato 1\_foto B. – n. 3-4).*

*Superficie lorda complessiva deposito P.S.1° = mq. 18,00.*

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale in atti, il progetto approvato e lo stato di fatto nella destinazione d'uso (*deposito*) e nella distribuzione interna.

Si accede all'unità immobiliare tramite spazi condominiali : corte (*P.IIa 60/25*) – rampa ed androne P.S.1° (*P.IIa 60/1*) – vano scala/ascensore (*P.IIa 60/19*).

Il locale ha una un'altezza pari a ml. 3,00 ; ha pavimento in battuto di cemento con le pareti intonacate ; impianti : elettrico ed idrico. Stato di manutenzione e

conservazione : più che soddisfacente.

Il locale è libero non essendo locato tramite contratto commerciale.

Confina con spazi condominiali (androne), terrapieno, proprietà P.lla 60/9, proprietà P.lla 60/11, salvo altri.

**"Corpo B" – LOTTO 11**

**Piena proprietà 1/1** di porzione immobiliare ricadente in fabbricato urbano isolato ad uso residenziale – "Corpo B" – sito nel Comune di **Pollenza (MC)**, Località **Casette Verdini, angolo Via Santo D'Amico – Via A Pelagalli Rossetti n. 30**, la cui descrizione generale per quanto riguarda ubicazione, posizione ed esposizione, finiture esterne e caratteristiche, è stata sopra riportata al Lotto 10 – *distinta al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 46, Particella n. 60, Sub. 12 – e diritto ai beni comuni non censibili : corte (P.lla 60/Sub. 25) – rampa d'accesso al P.T. ed androne al P.S.1° (P.lla 60/Sub. 1) – ingresso P.T., vano scala /ascensore (P.lla 60/Sub. 19).*

**LOTTO 11** – *Descrizione generale della porzione immobiliare oggetto del Lotto 11 (Doc. Allegato 1 \_foto B. – n. 3).*

*Superficie lorda complessiva deposito P.S.1° = mq. 16,00.*

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale in atti, il progetto approvato e lo stato di fatto nella destinazione d'uso (*deposito*) e nella distribuzione interna.

Si accede all'unità immobiliare tramite spazi condominiali : corte (P.lla 60/25) – rampa ed androne P.S.1° (P.lla 20/1) – vano scala/ascensore (P.lla 60/19).

Il locale ha una un'altezza pari a ml. 3,00 ; ha pavimento in battuto di cemento con le pareti intonacate ; impianti : elettrico ed idrico. Stato di manutenzione e conservazione : più che soddisfacente.

Il locale è libero non essendo locato tramite contratto commerciale.

Confina con spazi condominiali (androne), proprietà P.lla 60/13, proprietà P.lla 60/11, salvo altri.

**“Corpo B” – LOTTO 12**

*Piena proprietà 1/1* di porzione immobiliare ricadente in fabbricato urbano isolato ad uso residenziale – “Corpo B” – sito nel Comune di **Pollenza (MC)**, Località **Casette Verdini, angolo Via Santo D’Amico – Via A Pelagalli Rossetti n. 30**, la cui descrizione generale per quanto riguarda ubicazione, posizione ed esposizione, finiture esterne e caratteristiche, è stata sopra riportata al Lotto 10 – *distinta al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 46, Particella n. 60, Sub. 19 – e diritto ai beni comuni non censibili : corte (P.lla 60/Sub. 25) – rampa d’accesso al P.T. ed androne al P.S.1° (P.lla 60/Sub. 1) – ingresso P.T., vano scala /ascensore (P.lla 60/Sub. 19).*

**LOTTO 12** – *Descrizione generale della porzione immobiliare oggetto del Lotto 12 (Doc. Allegato 1 \_foto B. – n. 5-6).*

*Superficie lorda complessiva deposito P.S.1° = mq. 12,00.*

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale in atti, il progetto approvato e lo stato di fatto nella destinazione d’uso (*deposito*) e nella distribuzione interna.

Si accede all’unità immobiliare tramite spazi condominiali : corte (*P.lla 60/25*) – rampa ed androne P.S.1° (*P.lla 20/1*) + vano scala/ascensore (*P.lla 60/19*).

Il locale ha una un’altezza pari a ml. 3,00 ; ha pavimento in battuto di cemento con le pareti intonacate ; impianti : elettrico ed idrico. Stato di manutenzione e conservazione : soddisfacente.

Il locale è libero non essendo locato tramite contratto commerciale.

Confina con spazi condominiali (androne), proprietà P.Illa 60/13, proprietà P.Illa 60/11, salvo altri.

**“Corpo C” – LOTTO 13**

**Piena proprietà 1/1** di compendio immobiliare isolato – “Corpo C” – sito nel Comune di **Pollenza Capoluogo, Rione Trebbio n. 18** – *il tutto distinto al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 29 : P.Illa 46/Sub. 1 – P.Illa 46/Sub. 2 – P.Illa 46/Sub. 3 – con diritto ai beni comuni non censibili : corte ( P. Ila n. 46/Sub. 7 ) ; N.C.T. di Pollenza, foglio 29, P.Illa 370.*

Descrizione generale “Corpo C” (Lotti 13-14)

*Ubicazione, posizione ed esposizione dell'intero compendio immobiliare (doc. allegata foto C. – da 1 a 6 – 19-20) ove ricadono gli immobili del Lotto 13.*

L'intero compendio immobiliare di cui ne sono porzione gli immobili del Lotto 13, ha costituito oggetto di un intervento edilizio regolarmente autorizzato, ma ad oggi solo parzialmente edificato ed in corso di definizione, la cui pratica edilizia risulta scaduta nei termini (v. sopra concessione edilizia – par. 2.6.3.). Allo stato di fatto detto compendio immobiliare comprende oltre il “vecchio edificato” con un corpo di fabbrica principale ad uso residenziale ed un manufatto accessorio esterno ad uso deposito, il “nuovo edificato” con due villini del tipo a schiera in adiacenza a quello “vecchio”, uno dei quali intestato ad altra proprietà, un piccolo appezzamento di terreno, la corte pertinenziale – ovvero la residua area edificabile, il tutto meglio descritto appresso.

Il compendio immobiliare è ubicato urbanisticamente in zona residenziale di completamento “B2” da cui si può godere ampia vista panoramica in ambito collinare, la cui posizione ed ubicazione possono definirsi ottimali conseguendo,



quindi, un ottimo grado di commerciabilità. Detta zona ricade al di fuori delle antiche mura del centro di Pollenza da cui sono facilmente raggiungibili le principali vie di comunicazione, ovvero la strada statale 77, la superstrada Val di Chienti e l'autostrada adriatica A14.

Il compendio immobiliare è altresì inserito in un contesto che gode di ogni servizio primario e secondario, in prossimità di un giardino pubblico, un piazzale adibito a parcheggio ed altri edifici residenziali, il tutto disposto su un terreno per lo più pianeggiante.

**LOTTO 13** = *Descrizione generale del Lotto 13 con caratteristiche esterne ed interne del "vecchio edificato" (doc. foto allegata C. – foto da 1 a 10 – 19-20).* Il manufatto edilizio principale di "vecchia costruzione" (P.lla 46/1 – P.lla 46/2), molto probabilmente costruito in data antecedente l'anno 1967 e mai rinnovato nelle finiture esterne ed interne e nell'impiantistica generale, doveva esser demolito in forza di atto trascritto a Macerata il 06-06-2012 al n. 5268 e di progetto autorizzato di cui sopra – ad oggi scaduto nei termini – per far posto al "nuovo edificato" realizzato solo in parte.

L'intera costruzione del corpo di fabbrica principale ha in pianta forma regolare con i lati lunghi orientati a nord e a sud e si sviluppa in un lotto recintato avente accesso carrabile e pedonale in virtù di un cancello automatico (lato sud), che immette nell'ambito della corte pertinenziale di uso comune (sup. circa mq. 2.500 – P.lla 46/Sub. 7), la quale costituisce la residua area edificabile così come previsto dal vigente strumento urbanistico (P.R.G.) di Pollenza (v. sopra par. 2.6.3.), mentre ad oggi risulta in parte cementata essendo utilizzata come spazio di manovra e parcheggio, ed in parte sistemata a giardino e piantumata con essenze tipiche del luogo (Foto C. 1-4-19-20).

Detto corpo di fabbrica ha le strutture portanti verticali e orizzontali in muratura cementizia con solai di piano e di copertura in latero cemento, la tamponatura e le tramezzature sono in laterizio, la copertura è a doppia falda con tegole in cotto. I paramenti nei fronti esterni sono intonacati e tinteggiati ; i parapetti a protezione dei balconi sono in metallo come la recinzione ; le finestre hanno infissi in legno e sistema di oscuramento con persiane anch'esse in legno.

Il manufatto edilizio comprende il piano terra composto da un locale ad uso autorimessa (*sup. mq. 56,00* – **P.IIa 46/1**) e la superficie rimanente (*sup. mq. 105,00*) ad uso abitativo con una cucina e due camere, il piano primo (*sup. mq. 161,00*) anch'esso ad uso abitativo a sua volta costituito da una cucina, quattro camere ed un bagno, oltre al piano secondo mansardato realizzato nel sottotetto (*sup. mq. 56,00*), il tutto collegato da apposita scala interna e censito come abitazione di tipo popolare (**P.IIa 46/2**). Il piano terra è dotato di un accesso per l'abitazione ai piani terra e primo e di un secondo accesso per il locale autorimessa. Tutti i vani, sia al al piano terra che al piano primo, sono sufficientemente illuminati ed arieggiati e godono di altezze che oscillano tra un minimo di ml. 2,25 – ml. 2,35 ed un massimo di ml. 2,70 e di ml. 2,95. L'unità abitativa è dotata di due balconi posti sui fronti est ed ovest dell'edificio (*sup. mq. 14,00*) e di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e termico), che essendo datati e mai rinnovati, risultano non conformi alla normativa vigente in materia. Anche le finiture di pavimenti, infissi, porte e quant'altro sono datati e mai rinnovati.

Il manufatto edilizio pertanto presenta nel complesso un pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Il manufatto accessorio esterno (**P.IIa 46/Sub. 3**) composto da un solo piano fuori terra (*doc. foto allegata C. – foto n. 1*) *sup. mq. 15,00* ad uso non residenziale –

deposito – si trova ubicato nella parte frontale l'accesso (lato sud) e distaccato dal fabbricato principale. Realizzato all'incirca in data anteriore l'anno 1967, presenta struttura in muratura cementizia e copertura a doppia falda.

L'appezzamento di terreno (**P.lla 370**) è limitrofo al compendio immobiliare suddetto, attualmente funge da corte ed ha una superficie di mq. 60,00.

Si dà atto (v. sopra par. 3.4. – pag. 24) che il suddetto “vecchio edificato” doveva essere demolito entro il 31-07-2012. Il compendio immobiliare è attualmente utilizzato dalla ditta fallita “Impresa Edile Niccolini William” ; é libero da qualsiasi contratto commerciale non essendo locato. Il tutto confina con strada comunale, strada provinciale, spazi pubblici, salvo altri.

**“Corpo C” – LOTTO 14**

**Piena proprietà 1/1** di porzioni immobiliari ricadenti in compendio immobiliare isolato – “Corpo C” – sito nel Comune di **Pollenza Capoluogo, Rione Trebbio n. 18**, la cui descrizione generale per quanto riguarda ubicazione, posizione, esposizione e caratteristiche, è stata sopra riportata al Lotto 13 – *il tutto distinto al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 29, P.lla 46/Sub. 5 – con diritto ai beni comuni non censibili : corte (P. lla n. 46/Sub. 7).*

**LOTTO 14** = *Descrizione generale del Lotto 14 con caratteristiche esterne ed interne del “nuovo edificato” (doc. foto allegata C. – foto 1-4-5 ; da 11 a 18).* Il manufatto edilizio di “nuova costruzione” (**P.lla 46/Sub. 5**) – villino della tipologia “a schiera” – sorge in adiacenza al “vecchio edificato” e a quello “nuovo” – intestato ad altra proprietà – ed è stato realizzato recentemente ex novo nell'anno 2009 (v. sopra par. 2.6.3.) – risulta da definire la corte di uso esclusivo.

L'intera costruzione di detto villino “a schiera” ha in pianta forma rettangolare con

i lati lunghi orientati a nord e a sud.

Il corpo di fabbrica ha le strutture portanti verticali in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero cemento, la tamponatura e le tramezzature sono in laterizio, la copertura è a doppia falda con tegole in cotto. I paramenti nei fronti esterni sono intonacati e tinteggiati ; i parapetti a protezione dei balconi sono in metallo come la recinzione ; le finestre sono privi di infissi e sistema di oscuramento.

Detto manufatto edilizio comprende una unità abitativa che si svolge ai piani terra (*sup. mq. 66,00*) e primo (*sup. mq. 66,00*), oltre al piano seminterrato (*sup. mq. 91,00*) ed al sottotetto (*sup. mq. 66,00*), il tutto collegato da apposita scala interna e non ancora censito poiché al "rustico" essendo in corso di costruzione.

Il villino non è stato ancora del tutto ultimato, in quanto sono da completare la sistemazione esterna per quanto riguarda l'accesso ai piani terra e seminterrato (rampa) con relativa rete fognante, il montaggio di infissi esterni ed interni, alcune finiture interne come pavimenti e rivestimenti dei bagni con posa in opera di elementi idro-sanitari, mentre l'impiantistica generale (elettrico, idrico, termico, climatizzatore) risulta solo predisposta.

Tutti i vani, sia al piano terra che al piano primo, sono ben illuminati ed arieggiati e hanno un' altezza di ml. 2,70. L'unità abitativa è dotata di due balconi posti sui fronti est ed ovest dell'edificio (*sup. mq. 14,00*).

Il manufatto edilizio pertanto presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione più che buono.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla ditta fallita [REDACTED]

[REDACTED] ; è libero da qualsiasi contratto commerciale non essendo locato. Confini:

corte comune su più lati, proprietà P.Ila 46/10, salvo altri.



*“Corpo D1” – LOTTO 16*

*Piena proprietà 1/1* di porzione immobiliare ricadente in fabbricato urbano isolato ad uso residenziale – “Corpo D1” – sito nel Comune di **Pollenza (MC) Capoluogo** – **Via Quasimodo n. 18** – *distinta al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 28, Particella n. 442, Sub. 22*, la cui descrizione generale per quanto riguarda ubicazione, posizione ed esposizione, finiture esterne e caratteristiche, è stata sopra riportata al Lotto 15 – *con diritto ai beni comuni non censibili : corte, ingresso, scale (P.lla 442/2), corte – androne P.S.1° (P.lla 442/Sub. 21).*

**LOTTO 16** – *Descrizione generale della porzione immobiliare oggetto del Lotto 16 (Doc. Allegato 1\_foto D. – n. 4).*

*Superficie lorda complessiva posto auto scoperto P.S.1° = mq. 23,00.*

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale in atti, il progetto approvato e lo stato di fatto nella destinazione d’uso (*posto auto scoperto*) e nell’ubicazione.

Si accede al posto auto scoperto tramite spazi condominiali : *corte, scale (P.lla 442/2) – androne P.S.1° (P.lla 442/22).*

Il posto auto scoperto ha pavimento al di sopra del massetto cementizio. Stato di manutenzione e conservazione : ottimo.

Il posto auto scoperto è libero non essendo locato tramite contratto commerciale.

Confina con spazi condominiali (androne), terrapieno, proprietà P.lla 442/10, salvo altri.

*"Corpo D2" – LOTTO 18*

*Piena proprietà 1/1 di porzione immobiliare ricadente in fabbricato urbano isolato ad uso residenziale – "Corpo D2" – sito nel Comune di Pollenza (MC) Capoluogo – Via Quasimodo n. 26 – distinta al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 28, Particella n. 410, Sub. 15, limitrofo ed identico al fabbricato condominiale di cui ai Lotti 14-15, la cui descrizione generale per quanto riguarda ubicazione, posizione ed esposizione, finiture esterne e caratteristiche, è appunto stata sopra riportata al Lotto 15 – con diritto ai beni comuni non censibili : corte, ingresso, scale (P.lla 410/1) – androne P.S.1° (P.lla 410/Sub. 2).*

***LOTTO 18** – Descrizione generale della porzione immobiliare oggetto del Lotto 18 (Doc. Allegato 1 \_foto D. – n. 7-8-9-11).*

*Superficie lorda complessiva locale autorimessa P.S.1° = mq. 43,00.*

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale in atti, il progetto approvato e lo stato di fatto nella destinazione d'uso (*autorimessa*) e nella distribuzione interna.

Si accede a detto locale tramite spazi condominiali : corte, scale (P.lla 410/1) – androne P.S.1° (P.lla 410/2).

Il locale ha pavimento al di sopra del massetto cementizio, impianti elettrico ed idrico con un'altezza di ml. 2,60.

Stato di manutenzione e conservazione : ottimo.

Il locale è libero non essendo locato tramite contratto commerciale.

Confina con spazi condominiali (androne), proprietà P.lla 410/14, proprietà P.lla

410/16, salvo altri.

**"Corpo D2" – LOTTO 19**

*Piena proprietà 1/1* di porzione immobiliare ricadente in fabbricato urbano isolato ad uso residenziale – "Corpo D2" – sito nel Comune di **Pollenza (MC) Capoluogo** – **Via Quasimodo n. 26** – *distinta al N.C.E.U. di Pollenza, foglio 28, Particella n. 410, Sub. 17*, limitrofo al fabbricato condominiale di cui ai Lotti 14-15, la cui descrizione generale per quanto riguarda ubicazione, posizione ed esposizione, finiture esterne e caratteristiche, è appunto stata sopra riportata al Lotto 15 – *con diritto ai beni comuni non censibili : corte, ingresso, scale (P.lla 410/1) – androne P.S.1° (P.lla 410/Sub. 2).*

**LOTTO 19** – *Descrizione generale della porzione immobiliare oggetto del Lotto 19 (Doc. Allegato 1 \_foto D. – n. 7-8-12).*

*Superficie lorda complessiva locale deposito P.S.1° = mq. 6,00.*

Vi è rispondenza tra la planimetria catastale in atti, il progetto approvato e lo stato di fatto nella destinazione d'uso (*autorimessa*) e nella distribuzione interna.

Si accede a detto locale tramite spazi condominiali : corte, scale (*P.lla 410/1*) – androne P.S.1° (*P.lla 410/2*).

Il locale ha pavimento al di sopra del massetto cementizio, impianti elettrico ed idrico con un'altezza di ml. 2,60.

Stato di manutenzione e conservazione : ottimo.

Il locale è libero non essendo locato tramite contratto commerciale.

Confina con spazi condominiali (scala, androne) su più lati, proprietà P.lla 410/9, salvo altri.

**5. CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA = 5.1. criterio stima immobili – 5.2.**

giudizio di stima Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19

### 5.1. CRITERIO DI STIMA IMMOBILI

Il criterio di stima immobili adottato tiene conto dei seguenti parametri :

- *l'esecuzione di opportuni accertamenti e verifiche, l'ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle vie di comunicazione, la posizione e l'esposizione, l'assenza/presenza della valenza paesaggistica, la vetustà in riferimento all'età di costruzione dei fabbricati, lo stato di conservazione e manutenzione, la caratterizzazione tipologica e strutturale, il grado di finiture esterne ed interne, gli impianti tecnologici, l'assenza/presenza d'impianto ascensore, i prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e i più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni ;*
- *il probabile valore di mercato degli immobili viene calcolato in funzione della loro superficie lorda ai fini della superficie commerciale ;*
- *il vantaggio derivante dal possesso dell'intera proprietà su tutti gli immobili in oggetto che non va ad inficiare il reale valore previsto nell'attuale mercato immobiliare ;*
- *le unità direzionali-produttive appartenenti al "Corpo A" – Lotto 1 - Lotto 2 – ubicate al piano terra sono state valutate per un importo maggiore al mq/lordo rispetto a quelle che ricadono ai piani superiori (P.1°-P.2°), ovvero €. 2.000,00/mq. (Lotto 1 – Lotto 2) ed €. 1.800,00/mq. (Lotto 3 – Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6 – Lotto 7), poiché esse risultano di qualità superiore per accesso, posizione ed esposizione essendo al piano terra, nonché in riferimento a tipologia edilizia e destinazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione essendo ultimati i lavori per quanto*

riguarda caratteristiche di finiture interne ed impiantistica, con dotazione di corte esclusiva oltre a quella comune (Lotto 1) ;

- rispetto alle superfici ad uso residenziale o direzionale : la riduzione di 1/3 per superfici di piano seminterrato o soffitta (Lotto 14) poiché i lavori non sono ultimati ; la riduzione di 1/2 per superfici di unità ad uso non residenziale, ovvero deposito o autorimessa ; la riduzione di 1/4 per il lastrico solare (Lotto 8) ricadente nel "Corpo A" ;
- le unità immobiliari ricadenti nel "vecchio edificato" del "Corpo C" (Lotto 13) non sono state valutate poiché sono da demolire in forza di quanto previsto nell'atto trascritto a Macerata il 06-06-2012 al n. 5268, mentre l'unità abitativa del villino "a schiera" (Lotto 14) di nuova costruzione è stata valutata per un importo pari ad €. 900,00/mq. essendo esso non ancora ultimato nelle finiture interne e nell'impiantistica, mentre la residua area edificabile (Lotto 13) avente una superficie di circa mq. 2.500,00 è stata stimata per un importo a corpo pari ad €. 420.000,00, e comunque in riferimento all'importo convenuto tra le parti nella vendita sopra menzionata (v. pag 24).

3.1.2. GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILI = Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19

La scrivente C.T.U., tenuto conto del criterio di stima sopra riportato con i parametri suddetti, ritiene che il **più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ad essi sia il seguente.**

<b>"Corpo A" – Lotto 1 – N.C.E.U. di Macerata, F. 100, P.IIa 59, Sub. 32</b>			
Tipologia edilizia	Superficie	Importo/mq.	Totale importo



423.000,00 (euro quattrocentoventitremila/00).

Nota : Tra i beni comuni non censibili di cui sopra è stato tralasciato presso l'UTE di Macerata, forse per pura svista, quello identificato dalla P.Ila 59/Sub. 29, ovvero corte, rampa P.S.1°, ingresso P.T., vano scala/ascensore.

<b>"Corpo B" – Lotto 10 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 46, P.Ila 60, Sub. 10</b>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Deposito PSI – 60/10</i>	mq. 18,00	€. 700,00	€. 12.600,00
<i>Totale 60/10 – p.p. 1/1</i>			€. 12.600,00
<b><i>Totale Lotto 10</i></b>			<b>€. 12.600,00</b>

**Il Lotto 10 – Pollenza (MC) – Località Casette Verdini, Via A. Pelagalli Rossetti n. 30 – p.p. 1/1 = P.Ila 60/10 (deposito P.S.1°) = €. 12.600,00 + beni comuni non censibili : corte, scala/ascensore, rampa e androne P.S.1° (P.Ila 60/1) – è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00).**

<b>"Corpo B" – Lotto 11 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 46, P.Ila 60, Sub. 12</b>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Deposito PSI – 60/12</i>	mq. 16,00	€. 700,00	€. 11.200,00
<i>Totale 60/12 – p.p. 1/1</i>			€. 11.200,00
<b><i>Totale Lotto 11</i></b>			<b>€. 11.200,00</b>

**Il Lotto 11 – Pollenza (MC) – Località Casette Verdini, Via A. Pelagalli Rossetti n. 30 – p.p. 1/1 = P.Ila 60/12 (deposito P.S.1°) = €. 11.200,00 + beni comuni non censibili : corte, scala/ascensore, rampa e androne P.S.1° (P.Ila 60/1) – è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 11.200,00 (euro undicimiladuecento/00).**

<i>“Corpo B” – Lotto 12 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 46, P.lla 60, Sub. 19</i>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Deposito PSI – 60/19</i>	mq. 12,00	€. 700,00	€. 8.400,00
<i>Totale 60/19 – p.p. 1/1</i>			€. 8.400,00
<b><i>Totale Lotto 12</i></b>			<b>€. 8.400,00</b>

*Il Lotto 12 – Pollenza (MC) – Località Casette Verdini, Via A. Pelagalli Rossetti n. 30 – p.p. 1/1 = P.lla 60/19 (deposito P.S.1°) = €. 8.400,00 + beni comuni non censibili : corte, scala/ascensore, rampa e androne P.S.1° (P.lla 60/1) – è da porre in vendita all’incanto al prezzo base di €. 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00).*

<i>“Corpo C” – Lotto 13 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 29, P.lla n. 46, Subb. 1-2-3-7</i>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Garage P.T.– 46/1- p.p.</i>	mq. 56,00	<i>“vecchio edificato”</i>	<i>“da demolire”</i>
<i>Abit. P.T. – 46/2</i>	mq. 105,00		
<i>Abit. P.1° – 46/2</i>	mq. 161,00		
<i>Balconi P.1°- 46/2</i>	mq. 14,00		
<i>Soffitta P.2°- 46/2</i>	mq. 56,00		
<b><i>Totale 46/2 – p.p.</i></b>		<i>“vecchio edificato”</i>	<i>“da demolire”</i>
<i>Deposito P.T.– 46/3- p.p.</i>	mq. 15,00	<i>“vecchio edificato”</i>	<i>“da demolire”</i>
<i>Corte com. ed– 46/7- p.p.</i>	mq. 2.500,00	a corpo	€. 420.000,00
<i>Area P.lla 370 – p.p.</i>	mq. 60,00	a corpo	€. 2.000,00
<b><i>Totale Lotto 13</i></b>			<b>€. 422.000,00</b>

*Il Lotto 13 – Pollenza (MC) – Capoluogo, Rione Trebbio n. 18 – p.p. 1/1 = P.lla*

46/7 = residua area edificabile (mq. 2.500,00 circa) = €. 420.000,00 + P.lla 370  
(corte - mq. 60) = €. 2.000,00 - è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di  
**€. 422.000,00** (euro quattrocentoventiduemila/00).

Il "vecchio edificato" non è stato stimato poiché va demolito (v. prescrizione di cui  
atto trascritto il 06-06-2012 al n. 5268) = P.lla 46/1 (locale garage P.T.) + P.lla  
46/2 (unità abitativa P.T.- P.1°-P.2°) + P.lla 46/3 (locale deposito P.T.).

Nota : La suddetta porzione P.lla 46/7, ovvero la residua area edificabile censita  
ad oggi come bene comune non censibile (corte), secondo il parere della  
sottoscritta dovrà essere frazionata in modo da attribuire alla singola unità  
immobiliare P.lla 46/5 (v. Lotto 14) la relativa porzione spettante di corte  
esclusiva oltre a quella comune.

"Corpo C" - Lotto 14 - N.C.E.U. di Pollenza, F. 29, P.lla n. 46, Subb. 5-7			
Tipologia edilizia	Superficie	Importo/mq.	Totale importo
Abit. P.T. - 46/5	mq. 66,00	€. 900,00	€. 59.400,00
Abit. P.1° - 46/5	mq. 66,00	€. 900,00	€. 59.400,00
Balconi P.1° - 46/5	mq. 14,00	€. 300,00	€. 4.200,00
Soffitta P.2° - 46/5	mq. 66,00	€. 300,00	€. 19.800,00
Garage P.S.1° - 46/5	mq. 91,00	€. 300,00	€. 27.300,00
<b>Totale 46/5 - p.p. 1/1</b>			<b>€. 170.100,00</b>
<b>Totale Lotto 14</b>			<b>€. 170.100,00</b>

**Il Lotto 14 - Pollenza (MC) - Capoluogo, Rione Trebbio n. 18 - p.p. 1/1 = P.lla**  
**46/5 (unità abitativa P.T.-P.1°-P.2°-P.S.1°) = €. 195.750,00 + P.lla 46/7 = corte**  
**comune - è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 170.100,00 (euro**  
**centosettantamilacento/00).**



Nota : La suddetta porzione P.lla 46/7, ovvero la residua area edificabile (v. Lotto 13) censita ad oggi come bene comune non censibile (corte), secondo il parere della sottoscritta dovrà essere frazionata in modo da attribuire alla singola unità immobiliare P.lla 46/5 (Lotto 14) la relativa porzione spettante di corte esclusiva oltre a quella comune.

<i>“Corpo D1” – Lotto 15 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 28, P.lla 442, Sub. 6</i>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Garage P.S.1° – 442/6</i>	<i>mq. 37,00</i>	<i>€. 650,00</i>	<i>€. 24.050,00</i>
<i>Totale 442/6 – p.p. 1/1</i>			<i>€. 24.050,00</i>
<b><i>Totale Lotto 15</i></b>			<b><i>€. 24.050,00</i></b>

Il Lotto 15 – Pollenza (MC) – Capoluogo, Via Quasimodo n. 18 – p.p. 1/1 = P.lla 442/6 (autorimessa P.S.1°) = €. 24.050,00 + beni comuni non censibili : corte, androne P.S.1° (P.lla 442/21) – è da porre in vendita all’incanto al prezzo base di **€. 24.050,00** (euro ventiquattromilacinquanta/00).

<i>“Corpo D1” – Lotto 16 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 28, P.lla 442, Sub. 22</i>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Garage P.S.1° – 442/22</i>	<i>mq. 23,00</i>	<i>€. 650,00</i>	<i>€. 14.950,00</i>
<i>Totale 442/22 – p.p. 1/1</i>			<i>€. 14.950,00</i>
<b><i>Totale Lotto 16</i></b>			<b><i>€. 14.950,00</i></b>

Il Lotto 16 – Pollenza (MC) – Capoluogo, Via Quasimodo n. 18 – p.p. 1/1 = P.lla 442/22 (autorimessa P.S.1°) = €. 14.950,00 + beni comuni non censibili : corte, ingresso, scale (P.lla 442/2) + corte, androne P.S.1° (P.lla 442/21) – è da porre in vendita all’incanto al prezzo base di **€. 14.950,00** (euro quattordicimila/

novemilacinquecento/00).

<i>"Corpo D2" – Lotto 17 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 28, P.lla 410, Sub. 14</i>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Garage P.S.1° – 410/14</i>	<i>mq. 30,00</i>	<i>€. 650,00</i>	<i>€. 19.500,00</i>
<i>Totale 410/14 – p.p. 1/1</i>			<i>€. 19.500,00</i>
<b><i>Totale Lotto 17</i></b>			<b><i>€. 19.500,00</i></b>

*Il Lotto 17 – Pollenza (MC) – Capoluogo, Via Quasimodo n. 26 – p.p. 1/1 = P.lla 410/14 (autorimessa P.S.1°) = €. 19.500,00 + beni comuni non censibili : corte, ingresso P.T., scale (P.lla 410/1) – scala/ascensore, androne P.S.1° (P.lla 410/2) – è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 19.500,00 (euro di novemilacinquecento/00).*

<i>"Corpo D2" – Lotto 18 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 28, P.lla 410, Sub. 15</i>			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Garage P.S.1° – 410/15</i>	<i>mq. 43,00</i>	<i>€. 650,00</i>	<i>€. 27.950,00</i>
<i>Totale 410/15 – p.p. 1/1</i>			<i>€. 27.950,00</i>
<b><i>Totale Lotto 18</i></b>			<b><i>€. 27.950,00</i></b>

*Il Lotto 18 – Pollenza (MC) – Capoluogo, Via Quasimodo n. 26 – p.p. 1/1 = P.lla 410/15 (autorimessa P.S.1°) = €. 27.950,00 + beni comuni non censibili : corte, ingresso P.T., scale (P.lla 410/1) – scala/ascensore, androne P.S.1° (P.lla 410/2) – è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 27.950,00 (euro ventisettemilanovecentocinquanta/00).*

*"Corpo D2" – Lotto 19 – N.C.E.U. di Pollenza, F. 28, P.lla 410, Sub. 17*

<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie</i>	<i>Importo/mq.</i>	<i>Totale importo</i>
<i>Deposito P.S.1° – 410/17</i>	mq. 6,00	€. 650,00	€. 3.900,00
<i>Totale 410/17 – p.p. 1/1</i>			€. 3.900,00
<b><i>Totale Lotto 19</i></b>			<b>€. 3.900,00</b>

*Il Lotto 19 – Pollenza (MC) – Capoluogo, Via Quasimodo n. 26 – p.p. 1/1 = P.lla 410/17 (deposito P.S.1°) = €. 3.900,00 + beni comuni non censibili : corte, ingresso P.T., scale (P.lla 410/1) – scala/ascensore, androne P.S.1° (P.lla 410/2) – è da porre in vendita all’incanto al prezzo base di **€. 3.900,00** (euro tremilanovecento/00).*

Pertanto l’importo totale stimato dalla sottoscritta è pari ad €. 2.488.850,00 (euro duemilioni/quattrocentottantomila/850/00), che è scaturito dalla somma di:

“Corpo A” (Lotti 1-2-3-4-5-7-8-9).... = €. 1.774.200,00  
“Corpo B” (Lotti 10-11-12)..... = €. 32.200,00  
“Corpo C” (Lotti 13-14) ..... = €. 592.100,00  
“Corpo D1” (Lotti 15-16)..... = €. 39.000,00  
“Corpo D2” (Lotti 17-18-19)..... = €. 51.350,00  
Totale “Corpi A-B-C-D1-D2” ..... = €. 2.488.850,00.

**6. ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO IVI COMPRESI GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati personalmente dalla sottoscritta presso l’Agenzia del Territorio di Macerata (Servizio Pubblicità Immobiliare), a tutto il 12 luglio 2013, gli immobili oggetto di stima risultano gravati dalle seguenti

di Macerata, forse per pura svista, quello identificato dalla P.IIa 59/Sub. 29, ovvero corte, rampa P.S.1°, ingresso P.T., vano scala/ascensore.

**Il Lotto 9 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di € 423.000,00 (euro quattrocentotrentemila/00).**

**"Corpo B" – Lotto 10**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale – "Corpo B" – sito nel Comune di **Pollenza (MC)** – Località **Casette Verdini, Via A. Pelagalli Rossetti n. 30**, distinta e censita al **N.C.E.U. di Pollenza** :

- **Piena proprietà 1/1 = unità immobiliare ad uso deposito P.S.1° superficie mq. 18,00 – Foglio 46, P.IIa 60, Sub. 10, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 18, Rendita € 19,52.**

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : corte, rampa e androne P.S.1°, scala/ascensore (P.IIa 60/1).

Il tutto confina con : spazi di uso comune (androne), proprietà P.IIa 60/9, proprietà P.IIa 60/11, salvo altri.

**Il Lotto 10 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di € 12.600,00 (euro dodicimilaseicento/00).**

**"Corpo B" – Lotto 11**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale – "Corpo B" – sito nel Comune di **Pollenza (MC)** – Località **Casette Verdini, Via A. Pelagalli Rossetti n. 30**, distinta e censita al **N.C.E.U. di Pollenza** :

- **Piena proprietà 1/1 = unità immobiliare ad uso deposito P.S.1° superficie mq. 16,00 – Foglio 46, P.IIa 60, Sub. 12, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 15,**

Rendita €. 13,94.

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : corte, rampa e androne P.S.1°, scala/ascensore (P.lla 60/1).

Il tutto confina con : spazi di uso comune (androne), proprietà P.lla 60/11, proprietà P.lla 60/13, salvo altri.

**Il Lotto 11 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 11.200,00 (euro undicimiladuecento/00).**

**"Corpo B" – Lotto 12**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale – "Corpo B" – sito nel Comune di Pollenza (MC) – Località Casette Verdini, Via A. Pelagalli Rossetti n. 30, distinta e censita al N.C.E.U. di Pollenza :

- **Piena proprietà 1/1 = unità immobiliare ad uso deposito P.S.1° superficie mq. 12,00 – Foglio 46, P.lla 60, Sub. 19, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. mq. 10, Rendita €. 9,30.**

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : corte, rampa e androne P.S.1°, scala/ascensore (P.lla 60/1).

Il tutto confina con : spazi di uso comune (corte, rampa e androne, scala) su più lati, proprietà P.lla 59/8, salvo altri.

**Il Lotto 12 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00).**

**"Corpo C" – Lotto 13**

**Piena proprietà 1/1 di compendio immobiliare isolato, sito nel Comune di Pollenza (MC) – Capoluogo – Rione Trebbio n. 18, distinto e censito al Catasto**



Urbano e Terreni di Pollenza come segue :

- *Residua area edificabile (v. sopra certificato destinazione urbanistica in Allegato 3 - par. 2.1.) – N.C.E.U. di Pollenza, Foglio 29, P.Illa 46, Sub. 7 (mq. 2.500,00 circa) – bene comune non censibile, ovvero corte comune alle porzioni P.Illa 46/1 – P.Illa 46/2 – P.Illa 46/3 – P.Illa 46/5.*
- *Appezamento di terreno – N.C.T. di Pollenza, Foglio 29, Particella 370, Semin. Abor., Cl. 1, consistenza mq. 60, Redd. Dom. €. 0,36, Redd. Agr. €. 0,39.*

Il tutto confina con : strada comunale e spazi pubblici su più lati, salvo altri.

*Le seguenti porzioni immobiliari ricadono nel “vecchio edificato” che non è stato stimato dalla sottoscritta poiché va demolito in forza della prescrizione di cui all’atto compravendita stipulato dal Not. Paolo Chessa del 31-05-2012, rep. 210028/28671, trascritto a Macerata in data 06-06-2012 al n. 5268, dal quale la scrivente ha altresì tratto il prezzo convenuto dalle parti da porre a riferimento per la valutazione della residua area edificabile del presente Lotto 13.*

- *Unità immobiliare adibita a garage P.T. superficie mq. 56,00 – Foglio 29, P.Illa 46, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. mq. 44, Rendita €. 56,81.*
- *Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo popolare P.T. (sup. mq. 105,00 ) - P.1° (sup. mq. 161,00) - P.2° (sup. mq. 56,00) + balconi P.1° (sup. mq. 14,00) – Foglio 29, P.Illa 46, Sub. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 9,5, Rendita €. 686,89.*
- *Unità immobiliare adibita a deposito P.T. superficie mq. 15,00 – Foglio 29, P.Illa 46, Sub. 3, Cat. C/2, Cl. 5, Cons. mq. 15, Rendita €. 20,14.*

Sono altresì compresi beni comuni non censibili : corte (P.Illa 46, Sub. 7).

Nota : La suddetta porzione P.Illa 46/7, ovvero la residua area edificabile censita

*ad oggi come bene comune non censibile (corte), secondo il parere della sottoscritta dovrà essere frazionata in modo da attribuire alla singola unità immobiliare P.lla 46/5 (v. Lotto 14) la relativa porzione spettante di corte esclusiva oltre a quella comune.*

**Il Lotto 13 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 422.000,00 (euro quattrocentoventiduemila/00).**

**“Corpo C” – Lotto 14**

**Piena proprietà 1/1 di porzioni immobiliari** facenti parte del compendio immobiliare di cui sopra al Lotto 13, sito nel Comune di **Pollenza (MC) – Capoluogo – Rione Trebbio n. 18**; il tutto distinto e censito nel seguente modo :

- *unità immobiliare adibita a civile abitazione composta da villino della tipologia “a schiera” (P.T. sup. mq. 66,00 - P.1° sup. mq. 66,00 - balconi P.1° sup. mq. 14,00 - P.2° sup. mq. 66,00) – N.C.E.U. di Pollenza, Foglio 29, P.lla 46, Sub. 5, in corso di costruzione senza dati di classamento.*

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili : corte ricadente in residua area edificabile (Lotto 13 – v. sopra certificato destinazione urbanistica in Allegato 3 - par. 2.1.) – P.lla 46, Sub. 7.*

Il tutto confina con : corte comune su più lati, proprietà P.lla 46/8, salvo altri.

**Nota :** *La suddetta porzione P.lla 46/7, ovvero la residua area edificabile (v. sopra Lotto 13) censita ad oggi come bene comune non censibile (corte), secondo il parere della sottoscritta dovrà essere frazionata in modo da attribuire alla singola unità immobiliare P.lla 46/5 (Lotto 14) la relativa porzione spettante di corte esclusiva oltre a quella comune.*

**Il Lotto 14 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 170.100,00 (euro**

centosettamilacento/00).

**“Corpo D1” – Lotto 15**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale –  
“Corpo D1” – sito nel Comune di Pollenza (MC) – Capoluogo – Via Quasimodo  
n. 18, distinta e censita al *N.C.E.U. di Pollenza* :

- *Piena proprietà 1/1 = unità immobiliare ad uso autorimessa P.S.1°  
superficie mq. 37,00 – Foglio 28, P.Illa 442, Sub. 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons.  
mq. 44, Rendita €. 40,90.*

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : *corte, ingresso e scale P.S.1°  
(P.Illa 442/2), corte, androne P.S.1° (P.Illa 442/21).*

Il tutto confina con : spazi di uso comune (androne), proprietà P.Illa 442/5, proprietà  
P.Illa 442/7, salvo altri.

*Il Lotto 15 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di € 24.050,00 (euro  
ventiquattromilacinquanta/00).*

**“Corpo D1” – Lotto 16**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale –  
“Corpo D1” – sito nel Comune di Pollenza (MC) – Capoluogo – Via Quasimodo  
n. 18, distinta e censita al *N.C.E.U. di Pollenza* :

- *Piena proprietà 1/1 = posto auto scoperto P.S.1° superficie mq. 23,00 –  
Foglio 28, P.Illa 442, Sub. 22, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 23, Rendita €.  
17,82.*

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : *corte, ingresso, scale (P.Illa  
442/2), corte, androne P.S.1° (P.Illa 442/21).*

Il tutto confina con : terrapieno, spazi di uso comune (androne), proprietà P.Illa 442/10, salvo altri.

**Il Lotto 16 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di € 14.950,00 (euro quattordicimilanovecentocinquanta/00).**

**"Corpo D2" – Lotto 17**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale  
"Corpo D2" – sito nel Comune di Pollenza (MC) – Capoluogo – Via Quasimodo n. 26, distinta e censita al N.C.E.U. di Pollenza :

- **Piena proprietà 1/1 = unità immobiliare ad uso autorimessa P.S.1°**  
superficie mq. 30,00 – Foglio 28, P.Illa 410, Sub. 14, Cat. C/6, Cl. 2, Cons.  
mq. 26, Rendita € 24,17.

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : corte, ingresso, scale (P.Illa 4410/1), corte, androne P.S.1°, scala (P.Illa 410/2).

Il tutto confina con : terrapieno, spazi di uso comune (androne), proprietà P.Illa 410/15, salvo altri.

**Il Lotto 17 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di € 19.500,00 (euro diannovemilacinquecento/00).**

**"Corpo D2" – Lotto 18**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale –  
"Corpo D2" – sito nel Comune di Pollenza (MC) – Capoluogo – Via Quasimodo n. 26, distinta e censita al N.C.E.U. di Pollenza :

- **Piena proprietà 1/1 = unità immobiliare ad uso autorimessa P.S.1°**  
superficie mq. 30,00 – Foglio 28, P.Illa 410, Sub. 15, Cat. C/6, Cl. 2, Cons.



*mq. 41, Rendita €. 38,11.*

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : *corte, ingresso, scale (P.lla 4410/1), corte, androne P.S.1°, scala (P.lla 410/2).*

Il tutto confina con : terrapieno, spazi di uso comune (androne), proprietà P.lla 410/14, salvo altri.

***Il Lotto 18 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 27.950,00 (euro ventisettemilanovecentocinquanta/00).***

**“Corpo D2” – Lotto 19**

Porzione immobiliare ricadente in un fabbricato urbano ad uso residenziale – “Corpo D2” – sito nel Comune di Pollenza (MC) – Capoluogo, Via Quasimodo n. 26, distinta e censita al *N.C.E.U. di Pollenza* :

- ***Piena proprietà 1/1 = unità immobiliare ad uso deposito P.S.1° superficie mq. 6,00 – Foglio 28, P.lla 410, Sub. 17, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq. 5, Rendita €. 3,87.***

Sono altresì compresi *beni comuni non censibili* : *corte, ingresso, scale (P.lla 4410/1), corte, androne P.S.1°, scala (P.lla 410/2).*

Il tutto confina con : terrapieno, spazi di uso comune (androne), proprietà P.lla 410/9, salvo altri.

***Il Lotto 19 è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di €. 3.900,00 (euro tremilanovecento/00).***

---

Quanto alla rispondenza urbanistica di ~~concessione edilizia o autorizzazione edilizia e permesso di abitabilità o agibilità~~ pertinenti le porzioni immobiliari ricadenti in “Corpo A” – “Corpo B” – “Corpo C” – “Corpo D1” – “Corpo D2” –

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa sua relazione di stima e verifica  
formalità pregiudizievoli a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Civitanova Marche, 25-09-2013

Il C.T.U.

Dott. Arch. Teresa Vitali

